

**PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN DALAM PRODUK IB
MULTIGUNA MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT BANK
JATENG SYARIAH KCPS MAGELANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah



Disusun oleh :
Akbar Kurnianto
1605015078

**PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2019**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7608454
Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Di Tempat

Assalamu 'alaikumWr. Wb

Setelah saya meneliti dan melakukan perbaikan seperlunya, maka dengan ini saya kirimkan Tugas Akhir saudara :

Nama : Akbar Kurnianto

NIM : 1605015078

Judul : PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN DALAM PRODUK IB
MULTIGUNA MELALUI AKAD MURABAHAH DI BANK JATENG
SYARIAH KCPS MAGELANG

Dengan ini saya mohon agar Tugas Akhir saudara tersebut dapat dimunaqosahkan.
Atas perhatiannya, saya menyampaikan terimakasih.

Wassalamu 'alaikumWr. Wb

Dosen Pembimbing

Drs. H. Hasvin Syarbani, MM

NIP. 195709131982031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7608454 Semarang
50185

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudara : Akbar Kurnianto

NIM : 1605015078

Judul : PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN DALAM PRODUK IB
MULTIGUNA MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT BANK JATENG SYARIAH KCPS
MAGELANG

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat
cumlaude / baik / cukup, pada tanggal : 14 Juni 2019.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan
Syariah tahun akademik 2016/2017.

Semarang, 14 Juni 2019

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

A. Turmudi, SH., M.Ag

NIP. 196907082005011004

Drs. H. Hasyim Syarbani, MM

NIP. 195709131982031002

Penguji Utama I

Penguji Utama II

Dr. H. Ahmad Furqon, LC., M.Ag

NIP. 197512182005011002

Dr. Ari Kristin P, S.E., M.Si

NIP. 197905132005012004

Pembimbing

Drs. H. Hasyim Syarbani, MM

NIP. 195709131982031002

MOTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka samasuka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa“ (4) : 29)¹

¹ M. Syafi’i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani Press 2001, h. 102.

PERSEMBAHAN

Dengan segenap puji syukur alhamdulillah, penulis mempersembahkan karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat berharga bagi penulis, karya ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Sarianto dan Ibu Nuryati tercinta dengan curahan penuh kasih dan sayang yang tulus dan pengorbanan yang diberikan agar putranya bisa menuntut ilmu setinggi mungkin, pengorbanan yang beliau berikan kepada penulis sangatlah besar hingga penulis sulit untuk menggambarkan betapa besarnya peran kedua orang tua.
2. Adik penulis Anita Salma yang penulis sayangi, yang dimana kelak semoga mendapat kesempatan untuk menuntut ilmu setinggi mungkin.
3. Untuk Bapak Drs. H. Hasyim Syarbani, MM. Saya ucapkan terimakasih karena telah bersedia membimbing penulis, bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penyusunan Tugas Akhir ini hingga terselesaikan dengan baik.
4. Teman-teman satu pembimbing, teman-teman D3 Perbankan Syariah 2016.
5. Untuk Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Akbar Kurnianto

1605015078

DEKLARASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Akbar Kurnianto
NIM : 1605015078
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Tugas Akhir : Penetapan Margin Pembiayaan dalam Produk IB Multiguna melalui Akad Murabahah di PT Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini benar-benar karya saya sendiri, sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Semarang, 00 Juni 2019

Penulis,



Akbar Kurnianto

1605015078

ABSTRAK

Berkembangnya lembaga-lembaga keuangan syariah membuat lembaga-lembaga keuangan syariah berlomba-lomba untuk meningkatkan kualitas maupun kuantitasnya. Salah satunya dalam segi pemberian pembiayaan. Pembiayaan yang paling dominan digunakan lembaga keuangan syariah adalah pembiayaan *murabahah*. Untuk meningkatkan pembiayaan *murabahah*, maka diperlukan pemantauan dari segi prosedur pelaksanaan *murabahah* yang telah ditetapkan, perhitungan margin secara tepat dan akurat agar dapat dirumuskan metode penetapan margin di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang. Tentunya penetapan margin berperan penting agar dapat menentukan perolehan margin dalam suatu pembiayaan yang diberikan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

Dari pengangkatan judul Penetapan Margin Pembiayaan dalam Produk iB Multiguna melalui Akad Murabahah di PT Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, maka dapat dirumuskan permasalahan yakni sebagai berikut: Bagaimana prosedur pembiayaan iB Multiguna Murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, dan bagaimana penetapan margin pembiayaan iB Multiguna Murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan tentang prosedur pembiayaan iB Multiguna Murabahah, mengetahui perhitungan margin yang ditetapkan di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang agar dapat diketahui metode penetapan margin pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang. Penelitian ini menggunakan pendekatan *deskriptif* kualitatif, adapun data yang diperoleh dari data primer dan sekunder. Data primer berupa sumber data yang langsung diberikan kepada pihak Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, brosur, buku pedoman operasional bank, internet dan buku perpustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode penetapan margin yang digunakan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang adalah metode margin keuntungan *annuitas* dimana perhitungan margin keuntungannya diperoleh dengan cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Dalam perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Kata Kunci: Pembiayaan Murabahah, Margin Murabahah

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq, hidayah, serta inayah-Nya kepada kita, shalawat serta salam selalu kami sanjungkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Penetapan Margin Pembiayaan dalam Produk iB Multiguna melalui Akad Murabahah di PT Bank Jateng Syariah KCPS Magelang”.

Tugas akhir ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya pada Diploma III Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang.

Terwujudnya Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, maupun bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak H. Johan Arifin, S. Ag., MM selaku Ketua Prodi D3 Perbankan Syariah
4. Bapak Drs. H. Hasyim Syarbani, MM selaku pembimbing Tugas Akhir yang berjasa membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini

5. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Perbankan Syariah yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat yang telah kalian berikan selama penulis menuntut ilmu di UIN Walisongo Semarang
6. Ibu Yogawati Yuli Widyarini, selaku Pimpinan di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang yang telah memberikan izin dan bimbingan untuk melakukan penelitian
7. Bapak Hari Kurniawan, selaku Kepala Unit Pemasaran di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang yang telah memberikan pengarahan untuk melakukan penelitian
8. Perpustakaan Pusat UIN Walisongo Semarang dan Perpustakaan Daerah Semarang

Dalam penulisan Tugas Akhir ini penulis sadar bahwa tidak ada sesuatupun yang sempurna kecuali Allah SWT. Oleh karena itu dengan besar hati penulis menerima kritikan dan saran yang sifatnya membangun agar menjadi lebih baik. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi pembaca.

Semarang, 14 Juni 2019

Penulis

Akbar Kurnianto

1605015078

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI	15
A. Pembiayaan	15
1. Pengertian Pembiayaan	15
2. Tujuan Pembiayaan	18
3. Fungsi Pembiayaan	21
4. Jenis-Jenis Pembiayaan	24
5. Produk-Produk Diluar Pembiayaan	29

6. Unsur-Unsur Pembiayaan	30
7. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit/Pembiayaan.....	31
8. Aspek-Aspek Pembiayaan	35
B. Pembiayaan Murabahah	37
1. Pengertian Murabahah	37
2. Landasan Hukum Murabahah.....	46
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	50
4. Jenis-jenis Murabahah	54
5. Skema Pembiayaan Murabahah.....	55
C. Margin Murabahah	56
1. Pengertian Margin	56
2. Referensi Margin Keuntungan.....	56
3. Penetapan Harga Jual.....	58
4. Pengakuan Angsuran Harga Jual	58
5. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan	60
6. Perhitungan Margin Keuntungan.....	60
BAB III GAMBARAN OBJEK PENELITIAN	66
A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng	66
B. Visi, Misi dan Budaya Kerja Bank Jateng Syariah	68
C. Struktur Organisasi Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.....	71
D. Legalitas Usaha	72
E. Tugas dan Wewenang Pengurus Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.....	72
F. Produk-produk Bank Jateng Syariah KCPS Magelang...	74

BAB IV PEMBAHASAN	87
A. Prosedur Pemberian Pembiayaan iB Multiguna di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang	87
B. Metode penetapan <i>margin</i> pembiayaan iB Mutiguna Murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.....	93
BAB V PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu Negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹

Dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang mendasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Bank syariah terdiri Bank Umum Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah atau yang saat ini disebut sebagai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Perbankan syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan

¹ Khotibul Umam, Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers 2016, h. 1.

dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Prinsip ini menggantikan prinsip bunga yang terdapat dalam sistem perbankan konvensional.

Menurut M. Syafi'i Antonio, prinsip-prinsip dasar perbankan syariah terdiri dari:²

1. Prinsip titipan atau simpanan (*depository/al-wadiah*).
2. Prinsip bagi hasil (*profit-sharing*)
3. Prinsip jual beli (*sale and purchase*)
4. Prinsip sewa (*operational lease and financial lease*)
5. Prinsip jasa (*fee-based service*)

Pendapat ini sejalan dengan pengertian prinsip syariah dalam pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan kegiatan penghimpunan

² M. Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani Press 2001, h. 83.

dana dari masyarakat, ia juga akan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai dalam perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*), sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan (*financing*) yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).

Fungsi dari lembaga keuangan terutama perbankan adalah sebagai intermediasi yaitu penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat dan dikembalikan kepada masyarakat guna untuk mensejahterakan masyarakat. Dilihat dari peran penting *murabahah* yang mendominasi pendapatan bank syariah serta untuk menyelamatkan citra bank syariah maka perlu secara transparan diketahui dan diteliti lebih lanjut bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* dan bagaimana penetapan margin jual beli yang adil bagi bank dan nasabah.

Penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di bank syariah dengan melakukan transaksi dalam pembiayaan *murabahah* seperti kredit pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, yaitu menentukan dengan cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran di tangguhkan/di angsur) yang telah banyak dilakukan dalam praktik perbankan syariah, karena salah satu parameter untuk menilai suatu produk apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak dengan

memperhatikan akad-akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut. Sehingga prosedur margin menggunakan pilihan harga sesuai dengan berapa lama nasabah ingin kredit barang tersebut.

Penentuan harga merupakan salah satu aspek penting dalam kegiatan pemasaran. Harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga sangat menentukan laku tidaknya produk dan jasa perbankan. Salah dalam menentukan harga akan berakibat fatal terhadap produk yang ditawarkan nantinya, harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.³

Islam mendorong masyarakat ke arah usaha nyata dan produktif. Islam mendorong seluruh masyarakat untuk melakukan investasi dan melarang membungakan uang (riba), karena definisi riba itu sendiri adalah tambahan yang dipersyaratkan terhadap uang pokok tanpa ada transaksi pengganti yang di syari'atkan.⁴

Sebagaimana firman Allah SWT:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ

³ Kasmir, Manajemen Perbankan, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2012, h. 5.

⁴ Dwino Koesen, Mempertegas Peran Da'I Dalam Pembangunan Ekonomi Syari'ah, Jakarta: Raja Grafindo 2009, h. 5.

مَوْعِظَةً مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al Baqarah (2) : 275).⁵

Pada saat ini praktik perbankan syariah dalam menentukan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* masih terdapat kritikan-kritikan terhadap beberapa praktik yang dilakukan perbankan syariah selama ini terutama pada jual beli *murabahah* yang dianggap masih sama dengan kredit pada perbankan konvensional.

Oleh karena itu menjadi hal yang sangat menarik apabila di kaji lebih dalam tentang kebijakan yang diberikan bank syariah dalam menentukan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* sehingga tidak ada pihak yang dirugikan antara kedua belah pihak. Untuk merealisasikan konsep yang ideal untuk bank syariah harus dikelola secara optimal berlandaskan prinsip-prinsip amanah, sidiq,

⁵ Syafi'i, Bank..., h. 102.

fatolah, dan tabligh, termasuk dalam hal kebijakan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah.

Berdasarkan masalah tersebut, perlu diadakan penelitian lebih lanjut tentang penetapan *margin* dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang. Maka penulis menuangkannya dalam sebuah judul tugas akhir dengan judul:

“PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN DALAM PRODUK IB MULTIGUNA MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT BANK JATENG SYARIAH KCPS MAGELANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan iB multiguna murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang?
2. Bagaimana penetapan *margin* pembiayaan iB multiguna murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan jawaban terhadap pokok masalah penelitian. Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan iB Multiguna murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang
- b. Untuk mengetahui penetapan margin pembiayaan iB Multiguna murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi penulis

Penulis dapat memperoleh pengalaman dan pengetahuan secara langsung tentang bagaimana fakta penetapan margin pembiayaan atas produk iB Multiguna Murabahah Bank Jateng.

- b. Bagi pembaca

hasil penelitian diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan terhadap penetapan margin pembiayaan iB Multiguna Murabahah.

- c. Bagi Bank

Dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

- d. Perpustakaan.

Sumbangan referensi terkait penelitian penetapan margin pembiayaan murabahah

D. Tinjauan Pustaka

Beberapa referensi penelitian terdahulu yang penulis dapatkan sebagai bahan acuan dalam penulisan laporan tugas akhir ini baik skripsi maupun tugas akhir mengenai penetapan margin pembiayaan murabahah diantaranya:

1. Tugas Akhir dari Selfie Oktafiani dengan judul “Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha pada PT. BPRS Bina Amanah Satria KK Bumiayu” tahun 2017 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto. Dalam tugas akhir ini Selfie Oktafiani lebih berfokus membahas mengenai prosedur pembiayaan modal kerja.
2. Skripsi dari Anita Aulia dengan judul “Analisis Profit Margin Pada Produk Asuransi Kendaraan Bermotor pada Unit Syariah PT. Asuransi Umum Bumi Putera Muda 1967”. Dalam skripsi ini Anita Aulia berfokus membahas tentang proses profit margin suatu produk kendaraan bermotor yang akan didapat dengan cara biaya premi, pengeluaran biaya akuisisi, dan biaya-biaya operasional.
3. Skripsi dari Winda dengan judul “Faktor-Faktor Penetapan Margin Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri, dan Bank Mega Syariah”. Dalam skripsi ini Winda membahas tentang factor *Direct Competitor’s Market Rate (DCMR)*, *Indirect Competitor’s Market Rate (ICMR)*, *Expected Competitive Return for Investor (ECRI)*, *Acquiring*

Cost, dan *Overhead Cost* berpengaruh secara signifikan terhadap margin pembiayaan murabahah.

4. Skripsi dari Ahmad Fauzan dengan judul “Pengaruh Pertumbuhan Aktiva Produktif (*murabahah, istishna, qard, mudharabah, musyarakah, ijarah*) Terhadap Profit Margin PT Bank Muamalat Indonesia TBK” Dalam skripsi ini menjelaskan tentang bagaimana tingkat pertumbuhan aktiva produksi memilih pengaruh yang signifikan terhadap profit margin dan berapa besar pengaruh dari aktiva produksi itu.

E. Metode Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dan jenis data yang diperlukan maka peneliti menggunakan bentuk penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif dengan cara menggambarkan mengenai suatu kenyataan empiris dari obyek yang dijadikan penelitian. Seperti yang diungkapkan oleh Ida Bagoes Mantra bahwa, penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskriptifkan atau melukiskan realitas sosial yang kompleks yang ada di masyarakat.⁶

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif analisis untuk memaparkan data-data yang didapat di lapangan kemudian dikaji menggunakan metode kualitatif yang bertujuan untuk

⁶ Ida Bagoes Mantra, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2004, h. 38.

mendapatkan kesimpulan mengenai penetapan margin dalam pembiayaan murabahah.⁷

2. Obyek Penelitian

Penelitian dilakukan di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang sebagai salah satu bank syariah yang berkembang di kota Magelang dan ditemui permasalahan ini.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Sumber data kualitatif dalam penelitian ini adalah informan yang secara langsung memberikan data kepada peneliti atau diperoleh langsung dari tempat penelitian sebagai data primer.⁸

Informan dalam penelitian ini adalah ibu Yogwati Yuli Widayarni selaku pimpinan bank Jateng syariah KCPS Magelang, bapak Hari Kurniawan selaku kepala unit pelayanan dan bapak Bagus Raditya selaku admin pembiayaan yang menangani pembiayaan murabahah pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

b. Data Sekunder

⁷ Sugiyono, Metode Penelitian Manajemen, Bandung: Alfabeta 2014, h. 347.

⁸ Wahyu Purhantara, Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis, Yogyakarta: Graha Ilmu 2010, h. 79.

Data sekunder adalah data yang lebih dulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari penelitian sendiri, walaupun yang dikumpulkan ini sesungguhnya data asli. Data sekunder yang diperoleh peneliti dari AlQur'an, buku-buku, Undang-Undang, jurnal, internet dan literatur lain yang mendukung yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini.⁹

4. Metode Pengumpulan Data

Secara umum dalam penelitian kualitatif terdapat beberapa metode yang dapat digunakan dalam usaha menghimpun data untuk penelitian diantaranya:

a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Nasution menyatakan bahwa observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu dikumpulkan dan sering dengan bantuan alat yang canggih, sehingga benda-benda yang sangat kecil (proton dan

⁹ Sugiyono, Metode..., h. 348.

elektron) maupun yang sangat jauh (benda ruang angkasa) dapat diobservasi dengan jelas.¹⁰

b. Wawancara

Merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya Jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan interview guide (panduan wawancara).¹¹ Wawancara dilakukan dengan pegawai Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mengumpulkan data atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Metode ini dilakukan untuk melihat dokumen-dokumen resmi seperti monografi, catatan-catatan, serta buku-buku peraturan yang ada.¹² Adapun sumber-sumber dokumentasi dalam penelitian ini berasal dari brosur, arsip-arsip Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, dokumen-dokumen, formulir-formulir dokumentasi transaksi yang digunakan dalam pembiayaan murabahah dan lain sebagainya untuk mendukung informasi-

¹⁰ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: ALFABETA 2011, h. 226.

¹¹ Sugiyono, Metode..., h. 350.

¹² Ahmad Tanzeh, Metodologi Penelitian Praktis, Yogyakarta: Teras 2011, h. 92.

informasi yang diperlukan untuk penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

5. Analisis Data

Dari data-data yang didapat, penulis akan menganalisis data tersebut. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif, yaitu data-data yang didapat kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata, kemudian dideskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan kenyataan yang realistik.¹³

F. Sitematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis akan memberikan gambaran berupa kerangka keseluruhan isi tugas akhir. Agar laporan ini memperoleh gambaran yang secara berurutan, maka penulis menyajikan sistematika penulisan, yaitu uraian mengenai hal-hal yang akan dilaporkan secara sistematika.

Adapun sistematika penulisan dalam tugas akhir sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

¹³ Sugiyono, Metode..., h. 355.

BAB II Landasan Teori

Berisi tentang pembahasan yang akan mengupas secara tuntas mengenai teori seputar pembiayaan, pembiayaan murabahah, margin murabahah.

BAB III Profil Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

Bab ini berisi tentang sejarah berdirinya bank Jateng, visi misi dan budaya kerja bank Jateng syariah, struktur organisasi bank Jateng syariah KCPS Magelang, legalitas usaha, tugas dan wewenang pengurus bank Jateng syariah KCPS Magelang, produk-produk bank Jateng syariah KCPS Magelang.

BAB IV Pembahasan

Dalam bab ini peneliti akan mengungkapkan hasil dari penelitian tersebut, yang meliputi: prosedur pembiayaan iB multiguna murabahah, penetapan margin pada pembiayaan iB multiguna murabahah.

BAB V Penutup

Dibagian bab ini peneliti memposisikan sebagai bab terakhir dalam penulisan tugas akhir ini yang berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan, saran, dan penutup.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administrative serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.¹⁴

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah

¹⁴Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers 2014, h. 302.

diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹⁵

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan, atau pengolahan barang (produksi). Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁶

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penyediaan dana dan atau tagihan berdasarkan akad

¹⁵ Ismail, Perbankan Syariah, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP 2011, h. 105.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Mudharabah dan atau *Musyarakah* dan atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.¹⁷

Pembiayaan sering digunakan untuk menunjang aktivitas utama bank syariah, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008, yang dimaksud pembiayaan adalah: “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa”.¹⁸

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah*, *salam*, dan *istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi *multijasa* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka

¹⁷Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003.

¹⁸Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, h. 3.

waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk:¹⁹

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan, dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan membutuhkan tenaga kerja.

¹⁹ Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: sebuah teori, konsep dan aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara 2010, h. 681.

- e. Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:²⁰

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan menghasilkan laba.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*defisit*) dana.

Sehubungan dengan aktivitas bank syariah. Maka pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah,

²⁰Rivai dan Arviyan, Islamic..., h. 682.

sehingga tujuan pembiayaan bank syariah adalah untuk memenuhi kepentingan *stakeholder*, yakni:²¹

a. Pemilik

Melalui sumber pendapatan di atas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

b. Karyawan

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

1) Pemilik dana

Mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

2) Debitur yang bersangkutan

Dengan penyediaan dana, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang di-inginkannya (pembiayaan konsumtif).

3) Masyarakat umumnya-konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

²¹Rivai dan Arviyan, Islamic..., h. 682.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya.

3. Fungsi Pembiayaan

Sesuai dengan tujuan pembiayaan sebagaimana diatas, pembiayaan secara umum memiliki fungsi untuk:²²

a. Meningkatkan Daya Guna Uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

b. Meningkatkan Daya Guna Barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* dari padi menjadi beras.

²²Rivai dan Arviyan, Islamic..., h. 683.

c. Meningkatkan Peredaran Uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet, giro, wesel, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.

Hal ini selaras dengan pengertian bank selaku *money creator*. Penciptaan uang ini selain dengan cara substitusi; penukaran uang kartal yang disimpan di giro dengan uang giral, maka ada juga *exchange of claim*, yaitu bank memberikan pembiayaan dalam bentuk uang giral.

d. Menimbulkan Kegairahan Berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.

Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah yang kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk peningkatan produktivitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal, karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.

e. Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitasi prasarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

f. Sebagai Jembatan untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan

berlangsung terus-menerus. Dengan *earnings* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk menunjang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa negara. Di samping itu, dengan makin efektifnya kegiatan swasembada kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan dihemat devisa keuangan negara, akan dapat diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun ke sektor-sektor lain yang lebih berguna.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank syariah memiliki banyak jenis pembiayaan yang pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:²³

a. Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

b. Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

²³Rivai dan Arviyan, Islamic..., h. 686.

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada bank islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

a. Pembiayaan dengan jenis aktiva produktif

- 1) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil meliputi:

a) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan mudharabah adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

b) Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan musyarakah adalah perjanjian antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

2) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang) meliputi:

a) Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah di mana bank Islam membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank Islam dan nasabah.

b) Pembiayaan Salam

Pembiayaan salam adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dulu.

c) Pembiayaan Istishna

Pembiayaan istishna adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

3) Pembiayaan dengan prinsip sewa meliputi:

a) Pembiayaan Ijarah

Pembiayaan ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

b) Pembiayaan Ijarah Muntahiya Biltamlik

Pembiayaan ijarah muntahiya biltamlik adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

4) Surat Berharga Syariah

Surat berharga syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang/atau pasar modal.

5) Penempatan

Penempatan adalah penanaman dana bank syariah pada bank syariah lainnya antara lain dalam bentuk giro, tabungan wadiah, deposito berjangka, tabungan mudharabah, pembiayaan yang diberikan Sertifikat Investasi Mudharabah Antar Bank (Sertifikat IMA), dan/atau bentuk-bentuk penempatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.

6) Penyertaan Modal

Penyertaan modal adalah penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity*

options) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah yang berakibat bank syariah memiliki saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan syariah.

7) Penyertaan Modal Sementara

Penyertaan modal sementara adalah penyertaan modal bank syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan dan/atau piutang (*debt to equity swap*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu yang berakibat bank syariah memiliki saham pada perusahaan nasabah.

8) Transaksi Rekening Administratif

Transaksi rekening administrative adalah komitmen dan kontinjensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosemen, Irrevocable Letter of Credit (L/C), yang masih berjalan, akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, standby L/C, dan garansi lain berdasarkan prinsip syariah.

9) Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI)

SWBI adalah sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip wadiah.

b. Pembiayaan dengan jenis aktiva tidak produktif

1) Pinjaman Qardh

Pinjaman qardh atau talangan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

5. Produk Diluar Pembiayaan

Selain produk pembiayaan didalam perbankan terdapat juga produk diluar pembiayaan seperti jasa. Produk-produk jasa yang terdapat dalam perbankan adalah:²⁴

a. Wakalah:

Wakalah atau wikalah berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat.

b. Kafalah

Al-Kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP 2014, h. 392

c. Hawalah

Al-Hawalah adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.

6. Unsur-Unsur Pembiayaan

ada unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:²⁵

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara *intern* maupun *ekstern*.

b. Kesepakatan

Di samping unsure percaya di dalam kredit juga mengandung unsure kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bias

²⁵ Ismail, Perbankan Syariah, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP 2011, h. 107.

berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risiko yang diterima dan demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggung jawab bank, baik risiko yang disengaja nasabah atau yang tidak sengaja nasabah atau yang tidak sengaja.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berprinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

7. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit/Pembiayaan

Menurut Asiyah prinsip pemberian pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan pembiayaan, diantaranya:²⁶

²⁶ Asiyah dan Binti Nur, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Yogyakarta: Teras 2014, h. 80.

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran, kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*wiliness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon nasabah mampu melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Kemampuan capital pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan *self financial*, yang sebaiknya lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan yang diminta. Bentuk *self financial* tidak harus berupa uang tunai, melainkan bisa juga berupa tanah, bangunan dan mesin-mesin. Besar kecilnya capital bisa dilihat dari neraca perusahaan yaitu komponen *equity*, laba ditahan dan lain-lain. Untuk perorangan dapat dilihat daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi utang-utangnya.

- d. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.
- e. *Condition of economy* artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya yang mempengaruhi perekonomian.

Menurut Kasmir penilaian kelayakan nasabah berdasarkan 7P sebagai berikut:

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam, apakah tujuan

untuk konsumtif atau tujuan produktif atau tujuan untuk perdagangan.

d. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akandatang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka semakin baik, sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

8. Aspek-Aspek Pembiayaan

Menurut Asiyah penilaian dengan seluruh aspek. Aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam proses pembiayaan antara lain:²⁷

a. Aspek yuridis

Didalam aspek yuridis diberikan batasan untuk memudahkan pelaksanaan analisis yaitu: melalui penelitian terhadap legalitas pendirian perusahaan (badan usaha), legalitas usaha, legalitas pengajuan permohonan pembiayaan dan legalitas barang jaminan.

b. Aspek pemasaran

Aspek yang dinilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan dimasa yang akan datang prospeknya bagaimana. Hal ini perlu diteliti dalam aspek ini adalah:

- 1) Pemasaran produknya minimal tiga bulan yang lalu atau tiga tahun yang lalu
- 2) Rencana penjualan dan produksi minimal tiga bulan atau tiga tahun yang akan datang
- 3) Peta kekuatan pesaing yang ada
- 4) Prospek produk secara keseluruhan

²⁷Asiyah dan Nur, Manajemen..., h. 98-99.

c. Aspek keuangan

Aspek yang dimulai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Disamping itu, hendaknya dibuatkan *cash flow* daripada keuangan perusahaan. Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya dengan suatu kriteria kelayakan investasi.

d. Aspek Teknis/Operasi

Aspek ini membahas masalah yang berkaitan dengan produksi seperti kapasitas mesin yang digunakan, masalah lokasi, *layout* ruangan, dan mesin-mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.

e. Aspek Manajemen

Untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.

f. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi menganalisis dampak terhadap perekonomian dan masyarakat umum seperti:

- 1) Meningkatkan ekspor barang
- 2) Mengurangi pengangguran atau lainnya
- 3) Meningkatkan pendapatan masyarakat

4) Terjadinya sarana dan prasarana

5) Membuka isolasi daerah tertentu

g. Aspek Amdal

Menyangkut analisis terhadap lingkungan baik darat, air, atau udara jika proyek atau usaha tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam apakah apabila kredit tersebut disalurkan, maka proyek yang dibiayai akan mengalami pencemaran lingkungan sekitar.

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari bahasa Arab dengan akar kata *ribh* yang artinya “keuntungan”.²⁸ Sedangkan secara istilah, menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al-bai bira „sil maal waribhun ma“lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”. Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu“ al-amanah*). Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan

²⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* Jakarta: Raja Grafindo Persada 2016, h. 65.

dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.²⁹

Transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).³⁰

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *murabahah* atau *mark-up*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.³¹ Pembiayaan *murabahah*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual bank kepada

²⁹ Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah Jakarta: Sinar Grafika 2013, h. 108.

³⁰ Adiwarman A. Karim, Bank Islam, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2010, h. 98.

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti 2005, h. 64.

nasabah.³² Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasi dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.³³

Akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.³⁴ Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.

Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati. Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya tau *mark-up* yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan.

³² Wirdyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, Jakarta: Kencana 2005, h. 131.

³³ Ismail, Perbankan..., h. 140.

³⁴ Ismail, Perbankan Syariah..., h. 138.

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara meicil. Pemilikan (*ownership*) dari asset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh baiya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

Murabahah adalah persetujuan jual beli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan pembayaran dapat dicicil atau tunai.³⁵ Jual beli suatu barang dengan pembayaran ditangguhkan maksudnya, pembeli baru membayar pada waktu jatuh tempo dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.

Jumhur ulama sepakat dengan jual beli murabahah adalah jual beli yang penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian menyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu.³⁶ Ulama Mazhab Syafi'i membolehkan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai

³⁵ O.P.S Simorangkir, Pengantar Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank, Bogor: Ghalia Indonesia 2004, h. 41.

³⁶ Ibn. Rusyd, Bidayatul Mujtahid, Semarang: Asy-Syifa 1990, h. 181.

komponen biaya.³⁷ Menurut Wahbah al-Zuhaili menegaskan bahwa jual beli murabahah adalah jual beli dengan harga perolehan disertai tambahan sebagai keuntungan.

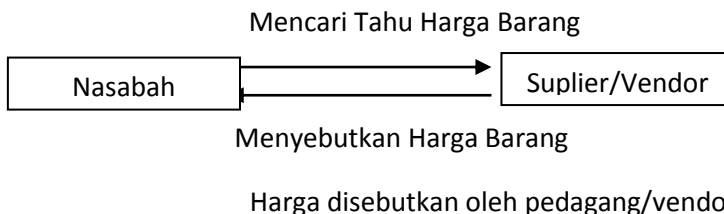
Jual beli murabahah diperbolehkan menurut Jumah sahabat, tabi'in dan ulama mazhab. Hanya saja menurut kalangan Hanafiyah meninggalkan jual beli ini lebih baik. M. Umer Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariah apabila resiko tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (*possession*) telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, bank harus menandatangani 2 (dua) perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Adalah tidak sah bagi bank untuk hanya memiliki satu perjanjian saja, yaitu dengan pemasok saja, dimana bank bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah. Bila transaksi dilakukan seperti itu, maka menurut Chapra transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga (yang dilarang oleh Islam). Disamping harus ada 2 (dua) perjanjian terpisah sebagaimana dikemukakan diatas, bank harus tetap bertanggung jawab sampai barang tersebut benar-benar diserahkan kepada nasabah, sesuai dengan spesifikasi dan syarat-syarat

³⁷ A. Karim, Bank..., h. 223.

perjanjian. Tidak perlu penyerahan barang itu dilakukan sendiri oleh bank.³⁸

Transaksi *murabahah* umum sebagaimana yang dipraktikkan saat ini terjadi antara tiga pihak, penyandang dana atau bank syariah, Vendor atau penjual asal produk, dan pengguna produk yang meminta bank membeli dan membiayai atas nama pengguna tersebut. Transaksi tersebut dijelaskan secara mendetail dalam langkah-langkah berikut:³⁹

Tahap 1: Nasabah bank syariah yang sedang mencari pendanaan mendeskripsikan barang yang mereka inginkan kepada vendor dan meminta vendor untuk menyebutkan harga barang yang dideskripsikan tersebut.

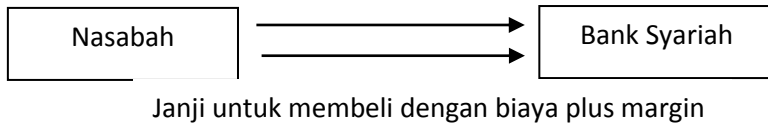


Tahap 2: setelah mendapatkan besarnya harga dari vendor, nasabah bank syariah tersebut mengontrak bank dengan janji akan membeli barang tersebut dari bank apabila bank bersedia membeli barang yang sama dari vendor tersebut dan menjualnya kembali kepada klien itu dengan harga yang

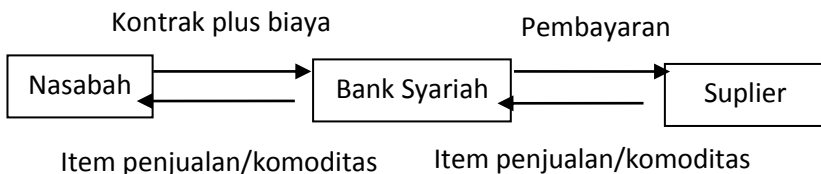
³⁸ Sjahdeini, Perbankan..., h. 65.

³⁹ H.R Daeng Naja, Akad Bank Syariah, Yogyakarta: Pustaka Yustisia 2011, h. 79.

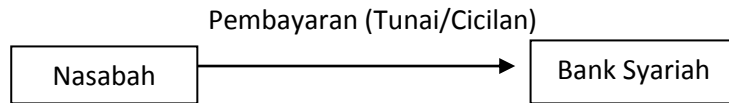
disebutkan vendor, ditambahkan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati kedua belah pihak (bank dan klien). Pada tahap ini, bank akan mempertimbangkan untuk masuk kedalam kontrak *murabahah*, dan akan menetapkan persyaratan serta jaminan.



Tahap 3: pada tahap selanjutnya, bank syariah membeli produk dari vendor dengan memberikan pembayaran. Agar tidak terlihat dalam penerimaan kiriman barang dan agar tidak perlu repot mengatur penyimpanan produk itu, sering kali bank menunjuk nasabah sebagai agen untuk menerima kiriman atas nama bank. Karena bank masih merupakan pemilik dari produk tersebut, kontrak *murabahah* yang dilakukan antara bank dan nasabah menyebutkan keuntungan (*margin*) atau profit yang dibebankan serta beberapa detail relevan lain. Kontrak tersebut diakhiri dengan kesepakatan cara pembayaran, yaitu tunai atau melalui cicilan. Selain kontrak *murabahah*, bank juga menerima komoditas atau asset lain sebagai jaminan atas risiko kredit atau risiko gagal bayar oleh nasabah.



Tahap 4: Pada waktu pembayaran, nasabah menunaikan pembayaran kepada bank. Pembayaran ini mencakup biaya produk ke bank plus *margin* profit untuk bank.



Adapun fitur dan persyaratan *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:

- a. *Murabahah* harus didasarkan pada penjualan dan tidak digunakan untuk tujuan pendanaan. Tipe transaksi ini tidak dapat dipakai dalam kasus dimana nasabah ingin mendapatkan dana untuk tujuan selain pembelian produk, seperti modal kerja, pembayaran upah dan honor, atau penyelesaian masalah pembayaran. Untuk menjadikan kontrak tersebut transaksi penjualan yang sah, bank syariah mengharuskan item yang dijual benar-benar dibeli oleh penyandang dana yang mengambil kepemilikan dan penguasaannya.
- b. Jika terjadi *default* oleh pengusaha akhir, penyandang dana hanya dapat menuntut pembayaran atas item yang didanai dan tidak boleh ada tambahan pembebanan markup atau denda lebih jauh. Berlawanan dengan pinjaman konvensional, dimana bunganya terus berlaku, tidak ada penerimaan seperti itu dalam kasus *murabahah*. Merupakan

praktik umum dikalangan perbankan syariah untuk menganggap kegagalan membayar dua kali berturut-berturut sebagai kondisi gagal bayar (*default*), yang menjadikan posisi bank berhak mendeklarasikan cicilan sisanya jatuh tempo dalam waktu segera. Dalam beberapa kasus, pakar syariah mengizinkan peyandangan dana untuk mendapatkan jumlah tambahan untuk menutupi kerugian dan kerusakan akibat *default* ini.

- c. Penyandang dana diizinkan meminta jaminan keamanan untuk melindungi diri sendiri dari kondisi gagal bayar dimasa mendatang. Seringkali asset selain *item* yang didanai melalui *murabahah* diambil sebagai jaminan, tetapi ketika asset seperti itu tidak tersedia, penyandang dana menggunakan *item* tersebut sebagai jaminan.
- d. Tingkat yang dibebankan oleh penyandang dana dipengaruhi oleh tipe produk yang didanai, jaminan atau agunan, kelayakan kredit nasabah, dan perkiraan waktu pendanaan tersebut berlangsung.
- e. Fitur khas lainnya adalah klaim keuangan yang dihasilkan mirip dengan jaminan utang konvensional yang ditandai dengan pembayaran yang telah ditentukan dimuka. Perbedaannya adalah instrument islami lebih berhubungan dengan asset riil dan diselesaikan dengan kontrak transaksional. Akibatnya, klaim keuangan dibuat berdasarkan

asset riil dengan jatuh tempo jangka pendek dan relative berisiko rendah. Walaupun pendanaan *murabahah* diperkenankan oleh syariat dan amat populer dikalangan perbankan syariah, ada semacam kesalahan konsepsi tentang instrument tersebut dikalangan mereka yang tidak memahami kontrak tersebut secara penuh.

2. Landasan Hukum Murabahah

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini medominasi produk-produk yang ada di semua bank syariah. Dalam Islam, jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT. Dengan demikian ditinjau dari aspek hukum Islam, maka praktik *murabahah* ini dibolehkan baik menurut Al-Qur'an, Hadits, maupun ijma' ulama'. Dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di antaranya adalah sebagai berikut:⁴⁰

a. Landasan hukum dalam Al-Qur'an:

Al-Qur'an ialah kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw. Sebagai sumber utama hukum Islam, Al-Qur'an menurut pokok-pokok permasalahan yang menyangkut kebutuhan umat manusia. Al-Qur'an menjelaskan dasar-dasar hukum secara terperinci dalam lapangan aqidah, tetapi dalam lapangan ibadah dan

⁴⁰ Syafi'i, Bank..., h. 102.

mu'amalah hanya diberikan petunjuk-petunjuknya secara garis besar.

Al-Qur'an memang tidak pernah secara spesifik menyinggung masalah murabahah, namun demikian, dalil diperbolehkan jual beli murabahah dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. Murabahah jelas-jelas bagian dari jual beli, secara umum diperbolehkan. Berdasarkan hal ini, maka dasar hukum diperbolehkannya jual beli murabahah berdasarkan ayat-ayat jual beli. diantaranya ayat-ayat tersebut adalah:

1) Surat Al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai mengambil riba), Maka baginya apa yang

telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orangitu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al Baqarah (2) : 275)

Ayat di atas Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep *ribawi*. Berdasarkan ketentuan ini jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari *syara*” dan sah untuk dioperasionalisasikan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung riba.

2) Surat An Nisa’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa” (4) : 29)

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang bathil. Di antara transaksi yang dikategorikan bathil adalah

yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murabahah* harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

b. Landasan Hukum Murabahah dalam Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional):⁴¹

- 1) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 April 2000, tentang Murabahah;
- 2) No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka Dalam Murabahah;
- 3) No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam Murabahah;
- 4) No. 23/DSN-MUI/III/2002, tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah;
- 5) No. 46/DSN-MUI/II/2005, tentang Potongan Tagihan Murabahah;
- 6) No. 47/DSN-MUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

⁴¹ Sjahdeini, Perbankan..., h. 195-199.

c. Landasan hukum murabahah dalam Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia:

- 1) PBI 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
- 2) PBI 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas PBI 9/19/PBI/2007;
- 3) SEBI 14/10/DPbs tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah⁴²

- 1) Pelaku

Pelaku cakap hukum dan *baliqh* (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizing walinya.

- 2) Objek jual beli, harus memenuhi:

- a) Barang yang diperjual belikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli,

⁴² Sri Nurhayati dan Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, Jakarta: Salemba Empat 2013, h. 179-182.

karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat/melanggar larangan Allah.

- b) Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjual belikan, misalnya: jual beli barang yang kadaluwarsa.
- c) Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapatkan izin dari pemilik barang.
- d) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena akan menimbulkan ketidak pastian (*gharar*), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- e) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidak pastian).

f) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*.

g) Harga barang tersebut jelas

Harga atas barang yang diperjual belikan oleh pembeli dan penjual, berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada *gharar*.

h) Barang yang diakadkan ada ditangan penjual

Barang dagang yang tidak berada ditangan penjual akan menimbulkan ketidak pastian (*gharar*). Pembeli yang menjual kembali barang yang dia beli sebelum serah terima, dapat diartikan ia menyerahkan uang pada pihak lain dengan harapan memperoleh uang yang lebih banyak dan hal ini dapat disamakan dengan riba.

i) Ijab Qabul

Pernyataan dan ekspresi saling ridho/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau cara-cara komunikasi modern.

Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatannya atas barang

yang diperjual belikan menjadi halal, demikian sebaliknya.

b. Syarat pokok murabahah

Syarat jual beli *murabahah* yang pertama: syarat yang terkait dengan siqat atau akad. Akad harus jelas, baik ijab maupun Kabul. Dalam akad harus ada kesesuaian antara ijab dan Kabul, dan kesinambungan antara keduanya. Kedua, Syarat sah jual beli *murabahah*, yaitu:⁴³

- 1) Akad jual beli yang pertama harus sah;
- 2) Pembeli harus mengetahui harga awal barang yang menjadi objek jual beli;
- 3) Barang yang menjadi objek jual beli *murabahah* merupakan komoditas *mitsli* atau dapat diukur, ditakar, ditimbang atau jelas ukuran, kadar, dan jenisnya. Tidak diperbolehkan keuntungan merupakan barang yang sejenis dengan objek jual beli, seperti beras dengan beras, emas dengan emas dan sebagainya;
- 4) Jual beli pada akad pertama bukan barter barang dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis. Barang ribawi menurut ulama Malikiyah adalah makanan yang dapat memberi energy, menurut Syafi'iyah adalah semua barang yang dapat dikonsumsi,

⁴³ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers 2015, h. 83.

sementara menurut kalangan Hanafiyah dan Hanbaliyah adalah setiap komoditas yang ditakar dan/atau ditimbang. Kalangan ulama dari empat mazhab ini bersepakat bahwa emas dan perak atau barang lain sejenis merupakan barang ribawi. Dengan demikian barang-barang riba tidak dapat diperjual belikan dengan akad *murabahah*.

- 5) Keuntungan atau laba harus diketahui masing-masing pihak yang bertransaksi, baik penjual maupun pembeli, apabila keuntungan tidak diketahui oleh pembeli, maka tidak dapat dikatakan sebagai jual beli *murabahah*.

4. Jenis-jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁴⁴

a. Murabahah dengan pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika bersifat mengikat, maka pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual, dalam murabahah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada

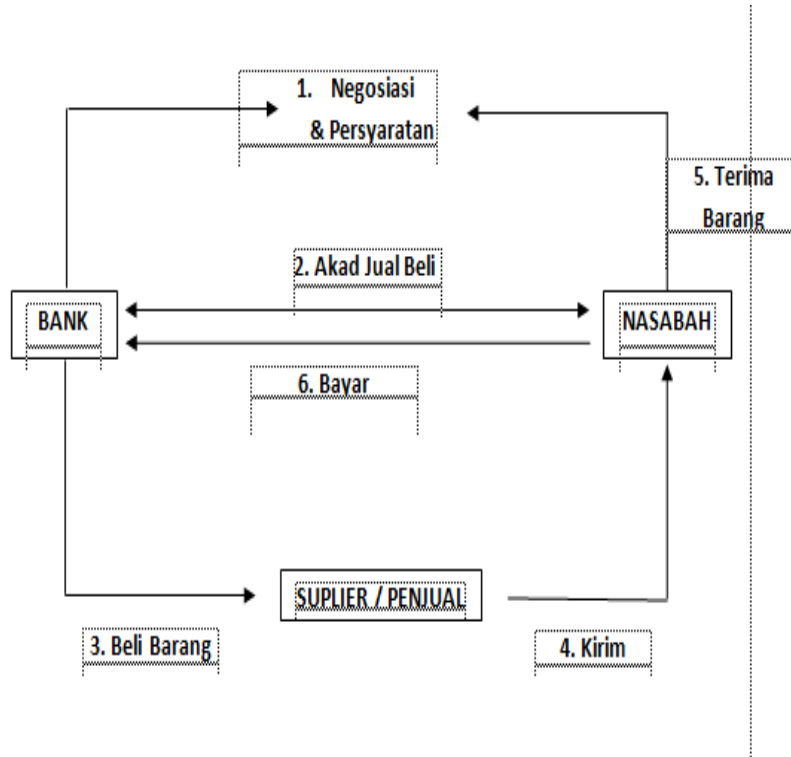
⁴⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press 2005, h. 37.

pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.

b. Murabahah tanpa pesanan

Dalam murabahah tanpa pesanan, barang yang diinginkan oleh pembeli (nasabah) kepada penjual (bank) sudah tersedia, jadi murabahah jenis ini tidak bersifat mengikat.

5. Skema Pembiayaan Murabahah



C. Margin Murabahah

1. Pengertian Margin

Bank syariah menerapkan *margin* keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts (NCC)*, yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahiya bit tamlik*, *salam* dan *istishna*.⁴⁵

Secara teknis, yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan/atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishnad* dan/atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan.

2. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO

⁴⁵ Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Depok: PT RAJAGRAFINDO PERSADA 2017, h. 279.

Bank Syariah. Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:⁴⁶

a. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat *margin* keuntungan beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat *margin* keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR)

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

⁴⁶ A. Karim, Bank..., h. 280-281.

c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

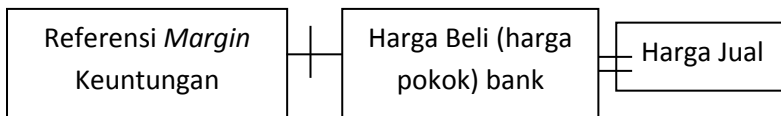
Yang dimaksud dengan *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. *Overhead Cost*

Yang dimaksud dengan *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

3. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi *margin* keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan *margin* keuntungan.⁴⁷



4. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran *margin* keuntungan. Pengakuan

⁴⁷ A. Karim, Bank..., h. 281.

angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat (4) metode, yaitu:⁴⁸

a. Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok ebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

b. Margin Keuntungan Rata-rata

Margin Keuntungan Rata-rata adalah *margin* keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

c. Margin Keuntungan Flat

Margin Keuntungan *Flat* adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

d. Margin Keuntungan *Annuitas*

Margin Keuntungan *Annuitas* adalah *margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *annuitas*.

⁴⁸ A. Karim, Bank..., h. 281-282.

Perhitungan *annuitas* adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan *margin* keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan *margin* keuntungan yang semakin menurun.

5. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin Keuntungan = f (*plafond*) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia:⁴⁹

- a. Jenis perhitungan *margin* keuntungan
- b. Plafond Pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka Waktu Pembiayaan
- d. Tingkat *Margin* keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun *margin* keuntungan).

6. Perhitungan Margin Keuntungan

- a. Margin Keuntungan Menurun⁵⁰

Contoh:

- 1) Nasabah dengan Plafond, PLFN = Rp. 100,000,000.00
 - 2) Jangka waktu pembiayaan 1 tahun
 - 3) Tingkat *margin* keuntungan setahun. MRJ = 16%
- Maka Jadwal Angsuran Pembiayaan adalah sebagai berikut:
- 4) Angsuran harga pokok per bulan, APPB = (PLFN/12)
= Rp. 8,333,333.33
 - 5) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00

⁴⁹ A. Karim, Bank..., h. 282.

⁵⁰ A. Karim, Bank..., h. 283.

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No} - 1) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
2.	05-05-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No} - 1) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
3.	05-06-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No} - 1) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
12.	05-04-2001	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No} - 1) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke 2 maka:

$\text{APPB} = \text{Pokok} = 8,333,333.33$

$((\text{PLFN} - ((\text{No} - 1) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12 = \text{Margin Keuntungan} =$

$((100,000,000 - ((2 - 1) * 8,333,333.33)) * 0.16) / 12$

$= \text{Rp. } 1,222,222.22$

Angsuran (2)

Angsuran Harga Pokok $= \text{Rp. } 8,333,333.33$

Angsuran Margin Keuntungan $= \text{Rp. } 1,222,222.22$

$\text{Rp. } 9,555,555.55$

Angsuran (5)

$\text{APPB} = \text{Pokok} = 8,333,333.33$

$((100,000,000 - ((5 - 1) * 8,333,333.33)) * 0.16) / 12$

$= \text{Rp. } 888,888.88$

12.	05-04- 2001	APPB	$((JWK+1) / (2*JWK)) * PLFN * (MRJ/12)$
-----	----------------	------	---

Maka Rumusnya adalah:

Angsuran (i) = Harga Pokok (i) + Margin Keuntungan (i), untuk i = 1 s/d JWK		
Angsuran Harga Pokok (i) = APPB = 100,000,000/12= Rp. 8,333,333.33		
Angsuran	$((JWK+1) / (2*JWK))$	=Rp.
Margin	$*PLFN*(MRJ/12)$	720,000.00
Keuntungan (i)	$((12+1) / (2*12))$	Total = Rp.
=	100,000,000 (0.16/12)	9,053,333.33

c. Margin Keuntungan Angsuran Flat⁵²

Contoh:

- 1) Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp. 100,000,000.00
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- 3) Tingkat *margin* keuntungan setahun, MRJ = 16%
- 4) K = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., dan seterusnya.

Maka Jadwal Angsuran Pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 5) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00
- 6) APPB (k) = Harga Pokok (k) = PLFN/JWK

⁵² A. Karim, Bank..., h. 284.

$$7) \text{ APMB (k) = Margin Keuntungan (k) = (PLFN) * (MRJ/12)}$$

Maka angsuran ke 5:

Angsuran Harga Pokok (5) = (100,000,000/12) = Rp.8,333,333.33
Angsuran Margin Keuntungan (5) = (100,000,000)*(0.16/12) = Rp. 1,333,333.33
Total = Rp. 9,666,666.66

d. Margin Keuntungan Annuitas⁵³

Contoh:

- 1) Nasabah dengan *Plafon* = PLFN = Rp. 100,000,000.00
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- 3) Margin keuntungan setahun, MRJ = 16%
- 4) K = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., dan seterusnya.

Maka Jadwal Angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 5) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.00

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB (No)	APPB (12)
2.	05-05-2000	APPB (2)	AMPB (No)
3.	05-06-2000	APPB (3)	AMPB (3)
12.	05-04-2001	APPB (12)	AMPB (12)

⁵³ A. Karim, Bank..., h. 285.

Di mana Angsuran (k) =

APPB (k) = Harga Pokok (k)

$$= \left(\frac{(1+(MRJ/12))^{(k-1)}}{(1+(MRJ/12))^{(JWK)-1}} \right) X P L F N D X (MRJ/12)$$

AMPB (k) = Margin Keuntungan (k)

$$= \left(\frac{(1+(MRJ/12))^{(JWK)}}{(1+(MRJ/12))^{(k-1)}} \right) - 1 X H a r g a P o k o k (k)$$

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3:

Angsuran Harga Pokok (3) =

$$\left(\frac{(1+0.0133)^{(3-1)}}{(1+0.0133)^{(12)-1}} \right) X 100,000,000 X 0.0133$$

$$= \text{Rp. } 7,948,478.09$$

Angsuran Margin Keuntungan (3) =

Harga Pokok + Margin Keuntungan

$$\left(\frac{(1+0.0133)^{(12)}}{(1+0.0133)^{(3-1)}} - 1 \right) X 7,948,478.09$$

$$= \text{Rp. } 1,122,447.72$$

TOTAL angsuran ke-3 = Rp. 9,070,925.81

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng

Bank Jateng (dahulu bernama Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah/BPD Jateng) adalah satu-satunya bank daerah yang berguna untuk meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya di Jawa Tengah. Bank Jateng berpusat di kota Semarang. Bank Jateng didirikan pada tahun 1963 dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (PT BPD Jateng). Pendirian tersebut dipelopori oleh Pemerintah Daerah beserta tokoh masyarakat dan tokoh pengusaha swasta di Jawa Tengah atas dasar pemikiran perlunya suatu lembaga keuangan yang berbentuk Bank, yang secara khusus membantu pemerintah dalam melaksanakan pembangunan di daerah. Sejalan dengan visi, misi dan tujuan yang telah ditetapkan oleh pemegang saham / pemilik, maka Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berusaha mewujudkannya dengan menjalankan kegiatan usaha di bidang perbankan dan jasa-jasa keuangan untuk nasabah perorangan, lembaga-lembaga pemerintah dan lainnya baik didalam negeri maupun luar negeri. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah didirikan berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah No. DU 57/1/35 tanggal 13 maret 1963 dan ijin usaha dari Menteri Bank Sentral No. 4/kep/MUBS/63 tanggal 14 maret 1963 sebagai landasan operasional Jawa Tengah. Dimulai pada tanggal 6 April 1963, bertempat di Gedung Bapindo, Jl.

Pahlawan No. 3 Semarang sebagai kantor pusat, Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah beroperasi untuk pertama kali. Sampai akhirnya pada tahun 1999, berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 6 tahun 1998 dan akta pendirian No. 37 1 tanggal 1 Mei 1999 dan disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2.8223.HT.01.01 tahun 1999 tanggal 15 Mei 1999, Bank kemudian berubah menjadi Perseroan Terbatas. Pada tanggal 7 Mei 1999, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah mengikuti Program Rekapitalisasi Perbankan. Dan pada tanggal 7 Mei 2005, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah menyelesaikan program rekapitalisasi, disertai pembelian kembali kepemilikan saham yang dimiliki Pemerintah Pusat oleh Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah dan Kabupaten atau Kota se-Jawa Tengah.

Bank Jateng Syariah merupakan unit bisnis yang dibentuk Bank Jateng guna memenuhi kebutuhan masyarakat, akad produk dan jasa perbankan syariah yang berbasis syariah. Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Jateng dengan mendasarkan pada ijin dari Bank Indonesia Semarang dengan nomor 9/71/DS/Sm tanggal 19 November 2007. Bank Jateng resmi dibuka pada tanggal 26 April 2008 berkantor pusat di kota Semarang yaitu di gedung Grinata Lantai 4 Jl. Pemuda No.142 Semarang. Pada awal operasinya Bank Jateng Syariah membuka kantor cabang pertama di Surakarta yang ke-2 kantor cabang Syariah Semarang.

Bank Jateng Syariah KPCS Magelang diresmikan pada tanggal 10 Januari 2015 oleh bupati kabupaten Magelang dan direktur utama bank Jateng syariah dimana bank Jateng syariah KCPS Magelang ini membawahi sewilayah keresidenan kedu (Magelang Kota, Kabupaten Magelang, Purworejo, Wonosobo, Kebumen). Bank Jateng Syariah KCPS Magelang kantornya masih berbentuk cabang pembantu dan kantor induknya berada di Semarang. Bank Jateng Syariah KCPS Magelang ini masih berbentuk Unit Usaha Syariah (UUS) dan sedang *on progress* menuju Badan Usaha Syariah (BUS), karena Bank Jateng Syariah KCPS Magelang masih satu manajemen dengan Bank Jateng Konvensional.⁵⁴

B. Visi, Misi dan Budaya Kerja Bank Jateng Syariah

Visi Bank Jateng Syariah:

Menjadi Bank Syariah yang terpercaya dan menjadi kebanggaan masyarakat.

Misi Bank Jateng Syariah:

1. Memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perolehan laba bank Jateng.
2. Menyediakan produk-produk dan jasa perbankan syariah dengan layanan prima untuk memberikan kepuasan dan nilai tambah bagi masyarakat sehingga mampu menggerakkan sektor riil sebagai pilar pertumbuhan ekonomi regional.

⁵⁴Hasil Wawancara dengan Hari Kurniawan selaku Kepala Unit Pemasaran Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, 02 Februari 2019.

3. Menjalin kemitraan dengan pihak-pihak terkait untuk membangun sinergi dalam pengembangan bisnis
4. Memberikan peluang dan dorongan bagi seluruh karyawan dengan mengembangkan seluruh potensi dirinya untuk kesejahteraan diri dan keluarganya, nasabah, serta masyarakat pada umumnya.

Budaya Kerja Bank Jateng:⁵⁵

1. Prinsip

Nilai-nilai budaya Bank Jateng merupakan “Prinsip” yang selalu dipegang teguh oleh *stakeholder* Bank Jateng dalam berperilaku sehari-hari.

2. Professional

Bekerja dengan tanggung jawab dan komitmen memberikan hasil terbaik.

3. Integritas

Sikap berani menyatakan kebenaran, bertindak jujur, bermoral tinggi, serta konsisten sesuai standar etika.

4. Inovasi

Memiliki gagasan, ide-ide kreatif, *Smart* serta melakukan perubahan yang terus menerus untuk pengembangan perusahaan.

⁵⁵www.bankjateng.co.id/tentang-kami/profil/tentang-perusahaan/
diakses pada 20 April 2019.

5. Kepemimpinan

Memotifasi dan memengaruhi orang lain untuk bekerja mencapai tujuan bersama dan berperilaku sebagai teladan.

“MEANING STATEMENT”

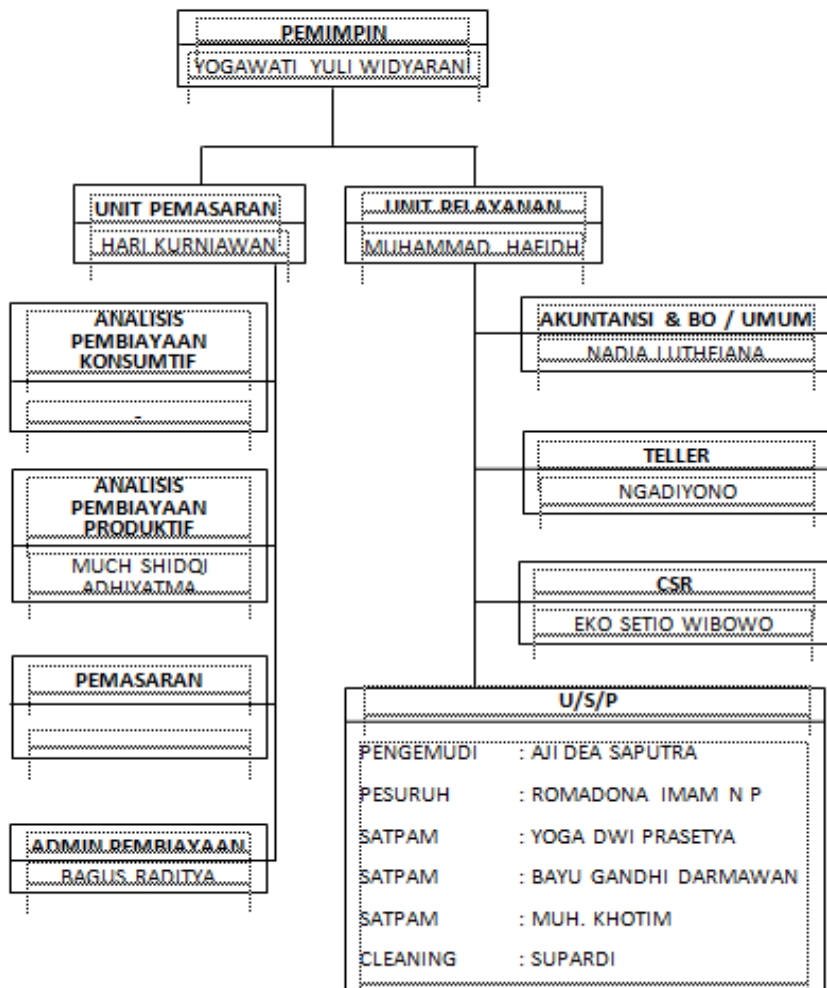
Bangga berperan membangun Jawa Tengah.

Penjelasan:

Memiliki rasa syukur dan bangga sebagai karyawan Bank Jateng karena berperan meningkatkan kualitas hidup masyarakat Jawa Tengah.

C. Struktur Organisasi Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

STRUKTUR ORGANISASI⁵⁶
BANK JATENG SYARIAH KCPS MAGELANG
BULAN DESEMBER 2018



D. Legalitas Usaha⁵⁶

Nama Perusahaan : PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

Nama Panggilan : Bank Jateng

Kantor Pusat : Jl. Pemuda No. 142 Semarang, Jawa Tengah

Telepon : (024) 3547541 , 3554025

Fax : (024) 3540170 , 3520186 , 3556529 , 3586910

Website : www.bankjateng.co.id

Email : sekretariat@bankjateng.co.id

SK Putusan : Kep. Men. Urusan Bank Sentral
No.4/Kep/MUBS/63, Tanggal 14 Maret 1963

NPWP : 01.107.149.5-511.000

Didirikan : 6 April 1963

Pemilik : 1. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
2. Pemerintah Kabupaten dan Kota se-Jawa Tengah

E. Tugas dan Wewenang Pengurus Bank Jateng Syariah KCPS Magelang⁵⁷

1. Pimpinan Cabang Pembantu Syariah Bank Jateng Syariah
 - a. Mengkordinasikan, mengarahkan dan memantau Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan di KCPS sesuai dengan peraturan.

⁵⁶SK Bank Jateng dari OJK diakses pada tanggal 20 April 2019.

⁵⁷Hasil Wawancara dengan Yogawati Yuli Widyaraniselaku Pimpinan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, 02 Mei 2019.

- b. Melaksanakan kordinasi dengan SKAI dalam rangka pelaksanaan tugas SKAI di wilayah kerja KCPS.
 - c. Mengkordinasikan dengan Satuan Kerja Manajemen Risiko (SKMR) dalam rangka pelaksanaan tugas SKMR di KCPS.
- 2. Kepala Unit Pelayanan
 - a. mengkordinir penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan serta mengevaluasi KCPS.
 - b. Mengkordinasikan, melaksanakan serta melakukan evaluasi pengelolaan kegiatan pelayanan di KCPS.
 - d. Mengorganisasikan, melaksanakan serta melakukan evaluasi pengelolaan kegiatan akutansi di KCPS.
- 3. Kepala Unit Pemasaran
 - a. Mengkordinir pelaksanaan penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan serta kegiatan di unit pemasaran.
 - b. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pengelolaan penyaluran pembiayaan dan transaksi gadai emas di KCPS.
 - c. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pengelolaan pengawasan dan penyelesaian pembiayaan di KCPS.
- 4. Teller
 - a. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pelayanan transaksi tunai nasabah baik untuk kebutuhan nasabah maupun kebutuhan intern bank di KCPS.

- b. Melaksanakan tugas-tugas diluar tugas pokok.
 - c. Membantu merumuskan dan menyusun strategi baru terutama strategi pelayanan untuk meningkatkan citra positif Bank Jateng terhadap nasabah.
5. Customer Service
- a. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan CS di seksi pelayanan syariah.
 - b. Memberikan evaluasi dan mengusulkan kepada atasan terkait permasalahan yang muncul sehubungan pelaksanaan tugas di CS.

F. Produk-produk Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

Adapun produk-produk yang ditawarkan oleh Bank Jateng Syariah yaitu *Funding* adalah sebagai berikut:

1. iB Bima

Tabungan iB Bima merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip *Mudharabah*. Produk yang di desain bagi nasabah yang menginginkan kemudahan bertransaksi sekaligus berinvestasi. Setiap bulan akan diberikan bagi hasil sebagaimana porsi nisbah yang telah disepakati pada awal pembukaan rekening.

Manfaat Tabungan iB Bima Bank Jateng:

- a. Transaksi online diseluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.

- b. Mendapatkan kartu ATM yang berfungsi sebagai kartu ATM dan kartu debit di jaringan ATM Bank Jateng dan ATM prima.
- c. Penarikan melalui ATM hingga Rp. 10.000.000,00/hari.
- d. Bagi hasil yang kompetitif.
- e. Terjamin dan aman.

Fitur produk:

- a. Akad *Mudharabah Mutlaqah*
- b. Minimal setoran awal Rp. 50.000
- c. Minimal setoran selanjutnya Rp. 10.000
- d. Saldo mengendap Rp. 50.000
- e. Biaya administrasi rekening/bulan Rp. 2.500
- f. Biaya administrasi ATM/bulan Rp. 3000
- g. Biaya tutup rekening Rp. 10.000

Syarat Pembukaan Rekening:

- a. Mengisi formulir Pembukaan Rekening
- b. Menandatangani akad Pembukaan Rekening
- c. Bagi perorangan melampirkan fotokopi KTP
- d. Bagi badan usaha/lembaga:
 - 1) Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada dengan menunjukkan aslinya.
 - 2) Fotokopi KTP dari susunan pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.

2. iB Amanah

Merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah*. Merupakan produk bagi nasabah yang menginginkan kemudahan bertransaksi karena dapat dilakukan sewaktu-waktu, tarik setor setiap saat, fasilitas ATM melalui ATM Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama, serta dapat digunakan untuk alat pembayaran diberbagai *merchant* bertanda Debet BCA.

Keuntungan Tabungan iB Amanah Bank Jateng:

- a. aman, sesuai dengan prinsip syariah dan dijamin LPS
- b. mendapat bonus sesuai kebijakan bank
- c. kartu ATM Tabungan iB Amanah dapat digunakan disetiap ATM Bank Jateng, ATN Prima dan ATM Bersama

Syarat Pembukaan Rekening:

- a. Perorangan:
 - 1) Mengisi aplikasi pembukaan rekening tabungan.
 - 2) Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukan aslinya.
 - 3) Setoran awal minimal Rp. 50.000
- b. Badan usaha/lembaga:
 - 1) Mengisi aplikasi pembukaan rekening tabungan
 - 2) Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya.

- 3) Fotokopi KTP/SIM yang masih berlaku, dari pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- 4) Keterangan/ijin domisili badan/perusahaan dari pemerintah setempat.
- 5) Setoran pertama minimal Rp. 50.000

3. iB Tabung Haji

iB Tabung Haji adalah titipan dana nasabah secara berjangka berdasarkan akad *Wadiah Yad Dhamanah* yang ditujukan untuk niat pergi haji.

Manfaat iB Tabung Haji Bank Jateng:

- a. Gratis biaya administrasi bulanan
- b. Mendapat manfaat perlindungan asuransi
- c. Sistem online dengan SISKOHAT Kementerian Agama
- d. Membantu merencanakan, mendampingi dan meringankan persiapan dana untuk menunaikan ibadah haji.

Syarat Haji:

- a. Minimal usia 12 tahun (bias mendapatkan nomor porsi haji)
- b. Saldo tabungan minimal Rp. 25.000.000 (bias daftar dan mendapatkan nomor porsi haji)

Syarat Pembukaan Rekening:

- a. Fotokopi KTP yang masih berlaku
- b. Setoran awal Rp. 50.000
- c. Setoran berikutnya minimum Rp. 100.000

4. iB Sempel

iB Sempel adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

Manfaat iB Sempel Bank Jateng:

- a. setoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu.
- b. Dapat ditarik dengan BPD Card melalui mesin ATM Bank Jateng.
- c. Maksimal penarikan melalui Teller Rp. 500.000,00/hari, kecuali pada saat nasabah ingin menutup rekening.
- d. Transaksi online di seluruh cabang Bank Jateng.
- e. Terjamin dan aman.

Fitur Produk:

- a. *Akad Wadiah Yad Dhamanah*
- b. Diperuntukan bagi siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, MA) atau sederajat, yang dibawah usia 17 (tujuh belas) tahun dan belum memiliki KTP.
- c. Minimal setoran awal Rp. 1000,00
- d. Saldo mengendap Rp. 1000,00

Syarat Pembukaan Rekening:

- a. Mengisi formulir Pembukaan Rekening.
- b. Menandatangani akad pembukaan rekening iB Sempel.
- c. Fotokopi Kartu Pelajar atau Surat Keterangan Sekolah.

- d. Fotokopi Akta Kelahiran.
 - e. Fotokopi Kartu Keluarga.
 - f. Fotokopi KTP Orangtua/Wali.
5. Giro iB Bank Jateng

Dengan prinsip *Wadiah*, Giro iB Bank Jateng memberikan banyak manfaat bagi kegiatan usaha nasabah. Penarikan Giro iB Bank Jateng dapat dilakukan setiap saat dengan media Cek, Bilyet Giro, ataupun surat perintah pembayaran lainnya yang sah. Dengan pengelolaan yang sesuai syariah, memberikan nasabah ketentraman dan kenyamanan dalam bertransaksi.

Manfaat Giro iB Bank Jateng:

- a. Kemudahan dalam bertransaksi
- b. Dana aman dijamin LPS dan sesuai prinsip syariah
- c. Penarikan setiap saat
- d. Mendapat bonus sesuai dengan kebijakan bank
- e. Memberikan manfaat bagi ekonomi umat

Syarat Pembukaan Rekening:

- a. Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- b. Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya
- c. Setoran pertama minimal Rp. 1.000.000,00

6. Deposito iB Bank Jateng

Deposito iB Bank Jateng merupakan produk simpanan dana berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah.

Manfaat Deposito iB Bank Jateng:

- a. Investasi deposito dapat dilakukan di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- b. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif.
- c. Bagi hasil dapat menambahkan pokok deposito atau dipindah bukukan.
- d. Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.
- e. Terjamin dan aman.

Fitur Produk:

- a. Akad *Mudharabah Mutlaqah*
- b. Jangka waktu 1, 3, 6, 12, dan 24 bulan
- c. Diperuntukkan bagi perorangan atau badan usaha
- d. Perpanjangan otomatis saat jatuh tempo
- e. Minimal penempatan awal Rp. 1.000.000,00

Syarat:

- a. Mengisi formulir pembukaan rekening
- b. Menandatangani akad pembukaan rekening
- c. Fotokopi bukti identitas diri pemegang rekening
- d. Fotokopi lealitas usaha dan NPWP (untuk badan usaha)

Berikut merupakan produk-produk *landing* Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, yaitu:

1. iB Griya:

pembiayaan pemilikan dan perbaikan rumah, villa, apartemen, dan rusun, dengan akad *murabah* atau *istishna*.

Keunggulan iB Griya:

- a. tak ada pembatasan plafond pembiayaan.
- b. Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.
- c. Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan.
- d. Uang muka hanya 20% untuk pembelian bangunan dengan luas maksimum 70m². Tanpa uang muka untuk pembelian material renovasi atau pendirian bangunan.
- e. Mewujudkan aneka kebutuhan tempat tinggal anda, yaitu:
 - 1) Pemilikan rumah/villa/apartemen/rusun baru atau lama.
 - 2) Pembangunan atau renovasi rumah/villa/apartemen/rusun.
 - 3) Pemilikan tanah kosong atau kavling siap bangun maksimum seluas 300m².
- f. Bebas memilih lokasi, baik diperumahan atau diluar perumahan

- g. Agunan berupa objek yang dibiayai, atau dengan kuasa potong gaji khusus bagi pegawai dan anggota TNI/Polri.

Syarat dan Ketentuan iB Griya Bank Jateng:

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun, saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
- b. Nasabah perorangan berstatus karyawan tetap, anggota TNI/Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.

2. iB Multiguna

Pembiayaan dengan akad *murabahah* untuk pembelian konsumtif seperti peralatan elektronik, perabot rumah tangga, dan kendaraan bermotor baru atau bekas, yang tidak bertentangan dengan syariah.

Keunggulan iB Multiguna:

- a. plafond pembiayaan hingga Rp 500 juta.
- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun, atau maksimal 15 tahun dengan ketentuan potong gaji.
- c. Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan.
- d. Uang muka hanya sebesar 20% dari harga barang.
- e. Agunan berupa jaminan tunai, atau jaminan fisik, atau jaminan pembayaran dengan potong gaji.

Syarat dan Ketentuan iB Multiguna:

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun atau 18 tahun bagi yang sudah menikah.
- b. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
- c. Nasabah perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI / Polri, Kepala / Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR / DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.

3. iB Modal Kerja

pembiayaan modal kerja dengan akad *murabahah*, *mudharabah*, atau *musyarakah* untuk memenuhi kebutuhan usaha nasabah seperti: pembelian persediaan bahan baku untuk proses produksi, pembelian persediaan barang dagangan, atau modal kerja pelaksanaan proyek berdasarkan kontrak kerja.

Keunggulan iB Modal Kerja:

- a. Plafond pembiayaan sesuai kebutuhan.
- b. Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun.
- c. Angsuran atau bagi hasil ringan.
- d. Pemohon dapat berupa badan usaha (PT, Yayasan Koperasi, BUMN, BUMD, CV, UD) atau perorangan.

Syarat dan Ketentuan:

- a. Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.

- b. Memiliki legalitas pendirian usaha dan perjanjian sesuai jenis kegiatan usaha.
- c. Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.
- d. Menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir.
- e. Menyediakan copy rekening bank enam bulan terakhir.

4. iB Bima Emas

pembiayaan kepemilikan emas dengan menggunakan akad *murabahah*.

Keunggulan iB Bima Emas:

- a. proses mudah dan cepat.
- b. biaya administrasi terjangkau.
- c. Maksimal jumlah pembiayaan iB Bima Emas Rp 150.000.000
- d. Jangka waktu pembiayaan paling lama 5 (lima) tahun.
- e. Uang muka minimal 20% dari harga perolehan emas.

Syarat dan Ketentuan:

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun atau 17 tahun bagi yang sudah menikah dan memiliki penghasilan sendiri.
- b. Menyerahkan fotokopi KTP/SIM yang masih berlaku dan menunjukkan aslinya
- c. Memiliki rekening tabungan/giro di Kantor Cabang Syariah/Kantor Cabang Pembantu Syariah sebagai media angsuran atas pembiayaan yang dinikmatinya.

5. iB Investasi

Pembiayaan dengan akad *murabahah* atau *istishna* bagi pengadaan barang investasi yang mendukung usaha produktif nasabah seperti pembangunan gedung sekolah/ rumah sakit/ ruko/ rukan, pembelian peralatan/ mesin/ kendaraan bermotor/ alat berat.

Keunggulan iB Investasi:

- a. Plafond pembiayaan sesuai kebutuhan.
- b. Jangka waktu pembiayaan fleksibel, yaitu:
 - 1) Maksimal 15 tahun untuk pembelian atau pembangunan gedung
 - 2) Maksimal 8 tahun untuk pembelian kendaraan roda empat atau lebih, pembelian mesin pabrik atau peralatan.
 - 3) Maksimal 4 tahun untuk pembelian kendaraan roda dua/tiga dan barang elektronik.
- c. Anggaran ringan. Pokok pembiayaan bias dibayar secara bulanan, atau triwulan, atau semesteran, sebagai ketentuan.
- d. Uang muka hanya 20%.
- e. Pemohon dapat berupa badan usaha (PT, Yayasan , Koperasi, BUMN, BUMD, CV, UD) atau perorangan.

Syarat dan Ketentuan:

- a. Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.

- b. Memiliki legalitas pendirian usaha dan perjanjian sesuai jenis kegiatan usaha.
 - c. Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.
 - d. Menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir.
 - e. Menyediakan fotokopi rekening bank enam bulan terakhir.
6. iB KJKS (Koperasi Jasa Keuangan Syariah)

pembiayaan *mudharabah* dengan pola *excuting* untuk membantu KJKS melakukan ekspansi usahanya.

Keunggulan iB KJKS:

- a. Plafond pembiayaan hingga sepuluh kali modal koperasi.
- b. Jangka waktu hingga 5 tahun.
- c. Agunan berupa *cessie* piutang, dan *asset* tetap sebesar 10% dari plafond.
- d. Syarat mudah.

Syarat dan Ketentuan:

- a. Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- b. Memiliki legalitas pendirian usaha dan perjanjian sesuai jenis kegiatan usaha.
- c. Tingkat kesehatan kopkar minimal cukup sehat.
- d. Telah beroperasi minimal selama 2 tahun.
- e. Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.

BAB IV
HASIL PENELITIAN PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN
DALAM PRODUK IB MULTIGUNA MELALUI AKAD
MURABAHAH DI PT BANK JATENG SYARIAH KCPS
MAGELANG

A. Prosedur Pemberian Pembiayaan iB Multiguna di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

Sebelum nasabah memperoleh pembiayaan terlebih dahulu melalui tahapan-tahapan sampai dengan pembiayaan tersebut dicairkan. Tahapan dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah disebut dengan prosedur pemberian pembiayaan. Prosedur pemberian pembiayaan di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang hampir sama dengan bank-bank syariah lainnya. Tentunya dengan tujuan untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan.

Prosedur pembiayaan iB Multiguna di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang adalah sebagai berikut :⁵⁸

1. Permohonan kepada bank

Nasabah mengajukan pembiayaan dengan mendatangi kantor Bank Jateng Syariah KCPS Magelang yang bertempat di Kedungdowo, Mertoyudan, Magelang, Jawa Tengah 56172 dengan jam operasional, senin – jum'at pada jam 08:00 – 14:30 dan sabtu pada jam 08:00 – 11:00.

⁵⁸Hasil Wawancara Dengan Ibu Yogawati Yuli Widyarani selaku Pimpinan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, 02 Mei 2019

2. Nasabah mengisi Form aplikasi pembiayaan, kemudian nasabah juga harus menyertakan syarat-syarat yang harus dipenuhi, adapun syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

- a. Fotokopi KTP (Suami-Istri)
- b. Fotokopi 3x4 / 4x6
- b. Fotokopi KK
- c. Fotokopi surat nikah atau cerai
- d. Slip gaji terbaru (bagi pegawai tetap)
- e. Surat kuasa potong gaji (bagi pegawai tetap)
- f. NPWP bila pengajuan pembiayaan lebih dari Rp. 100.000.000,-
- g. Agunan atau jaminan (sertifikat/ijazah)
 - PBB (Pajak Bumi Bangunan)
 - Surat tanah permeter dari kelurahan (SHM atau SHGB yang masih berlaku)
 - Surat keterangan usaha (bila diperlukan)

Surat keterangan usaha diperlukan apabila gaji calon nasabah kurang. Pembiayaan masih bisa dilanjutkan apabila nasabah mempunyai usaha sampingan selain usaha pokok yang dimilikinya. Maka dari itu dibutuhkan surat pembantu yaitu surat keterangan usaha dari kelurahan setempat, semisal dia mempunyai dagangan bakso atau mie ayam didepan rumah dan dia mempunyai pekerjaan pokok yaitu sebagai guru, bisa

dibuatkan surat keterangan usaha dari kelurahan yang akan digunakan sebagai jaminan.

3. Setelah mengisi data form yang diberikan pihak analis selanjutnya dilakukan *BI-Checking*.

BI-Checking adalah Proses dimana bank melakukan penyeleksian calon nasabah dengan menganalisa apakah nasabah pantas atau tidaknya diterima sebagai nasabah bank syariah, Pengecekan disini dapat meliputi Pengecekan Historis nasabah, apakah dia pernah mengambil pembiayaan atau malah mempunyai pembiayaan yang masih berjalan.

Proses pengecekan harus dilakukan oleh bank syariah, disebabkan karena untuk mengantisipasi kecurangan yang dilakukan nasabah. Prosesnya adalah bank membuka website OJK yang sekarang ini menggantikan tugas dari BI, kemudian bank log in kedalam web tersebut dengan menggunakan username dan password yang dimiliki bank jateng syariah, selanjutnya memasukkan data-data terkait nasabah yang mengajukan permohonan kemudian dilakukan pengecekan terkait data nasabah. Jika ditentukan bahwa nasabah mempunyai latar belakang yang baik maka bank syariah berani melanjutkan permohonan pembiayaan tersebut.

Untuk pengecekannya meliputi :

- a. Nama/Alamat/NIK Sesuai KTP
- b. Jumlah Plafon yang pernah diterima

- c. Jangka waktu
 - d. Margin
 - e. Jenis pembiayaan
 - f. Dan kualitas pembiayaan
4. Apabila *BI-Checking* dari nasabah baik maka analis akan melanjutkan proses pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.
 5. Selanjutnya proses survey yang akan dilakukan oleh pihak analis dengan ka.Unit/Kepala.

Setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.

Penilaian agunan dapat dilakukan oleh pihak bank sendiri. Dalam hal ini bank syariah melakukan survey meliputi :

- g. Cek ke tempat bekerja
 - h. Gaji karyawan terkait
 - i. Cek lokasi jaminan
 - j. Legalitas Usaha
6. Selanjutnya pihak administrasi melakukan taksasi jaminan dari nasabah.

Taksasi adalah penaksiran jaminan yang diberikan oleh nasabah yaitu meliputi, Nilai pasar dari jaminannya tersebut,

dengan patokan menggunakan NJOP, surat keterangan kelurahan, yang nantinya dikalikan dengan luas tanah dan bangunan.

Apabila pembiayaan tersebut disetujui, maka pihak administrasi akan membuat nota analisa pembiayaan dan membuat surat persetujuan pembiayaan yang akan ditanda tangani oleh kepala cabang.

7. Kemudian pihak administrasi membuat surat persetujuan pembiayaan yang ditanda tangani oleh nasabah disertai dengan :
 - a. Menyerahkan dokumen agunan asli sebagai pengikat
 - b. Menyerahkan dokumen asli lainnya
 - c. Wajib membuka rekening tabungan
8. Setelah surat persetujuan pembiayaan ditanda tangani oleh nasabah dan kepala cabang, kemudian pihak administrasi akan membuat akad pembiayaan yang akan ditanda tangani oleh kepala cabang dan nasabah juga.
9. Setelah itu nasabah juga harus menandatangani dokumen legal yang berisi:
 - k. Akad pembiayaan
 - l. Pengikatan agunan
 - m. Dokumen pendukung
 - n. Permohonan pencairan
10. Untuk pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan penyetoran uang kedalam rekening nasabah atau dengan *auto debet* yaitu

pendebetan secara yang dilakukan oleh bank kepada nasabah apabila nasabah akan mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan

Setelah prosedur diatas terlaksanakan pihak adminisitrasi akan menyampaikan ulang terkait pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah, dikarenakan untuk mengantisipasi adanya kecurangan yang akan diperbuat oleh calon nasabah. Pengulangan bertujuan untuk mererefresh/mengingatnkan perjanjian yang telah disepakati bersama. Penyampaian ulang oleh pihak adminisitrasi meliputi (Plafon, jangka waktu dan ansuran perbulan).

Apabila disaat pengecekan mengalami kebuntuan dari pihak bank , dalam hal ini saat pengecekan *BI-checking* atau saat survey jaminan. Maka bank berhak menolak nasabah yang mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Penolakan dilakukan dengan cara penolakan secara lisan dan tulisan. Jika nasabah mengelak akan hal yang disampaikan oleh pihak adminisitrasi mengenai calon nasabah yang tidak memenuhi kriteria bank syariah, maka pihak administrasi dapat membuatkan surat kepada calon nasabah yang ditolak oleh bank syariah, dengan maksud bank syariah tidak bisa memberikan pembiayaan kepada calon nasabah bank syariah tersebut.

Kecurangan yang dilakukan oleh nasabah dapat terjadi dan tidak ada yang bisa meramalkan hal tersebut. Maka dari itu bank telah menyiapkan sanksi yang digunakan untuk nasabah yang melakukan kecurangan, bank dapat mengambil jaminan yang telah

diberikan oleh nasabah. Dalam hal ini bank mengambil tindakan berupa pengambilan jaminan karena nasabah melakukan kecurangan. Pengambilan suatu jaminan dapat dicover oleh pihak asuransi yang telah disepakati diawal akad, dan sementara uang akan dicover oleh asuransi sesuai dengan sertifikat penjaminan.

Prosedur akan ditutup menggunakan bacaan *bismillah* dan doa yang akan dipimpin oleh pihak adminisitrasi, menandakan akad telah disetujui oleh kedua belah pihak dan siap untuk dicairkan dan setelah itu nasabah menandatangani akad yang telah disetujui, dengan tanda tangan yang diisi oleh pihak suami dengan istri calon nasabah bank jateng syariah.

B. Metode penetapan *margin* pembiayaan iB Mutiguna Murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

Penetapan margin pada pembiayaan murabahah di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang, berdasarkan pada kesepakatan yang di buat antara Bank dan nasabah. Pernyataan atas keputusan margin keuntungan yang akan diterima oleh Bank dinyatakan pada pokok perjanjian dimana CS (Customer Service) menyampaikan secara jujur tentang harga pokok barang, berapa Bank membeli barang tersebut, berapa margin keuntungan Bank dan berapa total jualnya juga disebutkan bahwa harga dan margin bersifat tetap tidak berubah dalam kondisi apapun.

Dari hasil kesepakatan antara Bank dan nasabah melakukan penentuan harga yang harus dibayar, kemudian menentukan berapa

kisaran nominal margin yang didapatkan Bank dan harus diangsur oleh nasabah tiap bulannya sesuai kebijakan dari Bank Syariah. Penetapan margin yang sesuai akan membawa keuntungan dan kerelaan bagi kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.

Penetapan margin dalam pembiayaan iB Multiguna Bank Jateng Syariah KCPS Magelang sudah atas kesepakatan awal dari dua belah pihak, Bank menentukan nominal angsuran sesuai dengan harga barang yang diinginkan, berapa yang dibutuhkan dan sesuai jangka waktu pelunasan. Setelah dilakukan penentuan harga barang dan perjanjian jangka waktu angsuran antara Bank dan nasabah, Bank membelikan barang yang diinginkan nasabah atas nama Bank dan bisa juga nasabah membeli sendiri barang tersebut atas nama Bank. Selama akad pembiayaan tersebut Bank berhak menentukan atau meminta jaminan berupa uang muka atau jaminan agar nasabah membayar angsuran tepat waktu. Jika nasabah mengalami penurunan dalam pelunasan maka Bank dapat memberikan keringanan pada nasabah, keringanan yang dimaksud yang tidak melanggar prinsip ajaran Islam.

Sistem pembayaran dalam pembiayaan murabahah di Bank Jateng Syariah secara cicilan dalam kurun waktu yang disepakati antara Bank dan nasabah. Dan ketentuan margin dalam pembiayaan murabahah ditentukan atas dasar kesepakatan awal kedua belah pihak, dengan menyesuaikan porsi keuntungan Bank dengan besar

kecilnya harga pokok pembelian yang kemudian dijual kembali pada nasabah.

Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat beberapa *alternative* yang digunakan untuk menghitung margin pembiayaan, jika di bank konvensional bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga diartikan sebagai harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank karena nasabah tersebut memperoleh pinjaman dari bank. Mengenai pembiayaan jual beli *murabahah*, bank syariah menetapkan adanya suatu margin keuntungan yaitu jumlah uang sebagai keuntungan pihak bank atas adanya perjanjian pembiayaan yang harus dibayar nasabah sesuai dengan jadwal pembayaran. Margin keuntungan merupakan faktor penentu dalam transaksi *murabahah*, karena *murabahah* itu sendiri adalah penjualan suatu barang dengan harga beli ditambah dengan margin keuntungan.

Menurut hasil penelitian penulis mengenai margin pembiayaan *murabahah* di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang menggunakan metode pengakuan pendapatan angsuran *murabahah* pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang telah sesuai dengan syariah. Metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh Bank Jateng Syariah KCPS Magelang adalah metode margin keuntungan *annuitas* yang telah dihalalkan oleh MUI sesuai dengan Fatwa DSN MUI nomor 84/DSNMUI/XII/2012 tanggal 21 Desember 2012

tentang Metode Pengakuan Pendapatan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Sebagai contoh nasabah X adalah seorang guru yang ingin mengajukan pembiayaan iB Multiguna pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang untuk membeli sepeda motor dengan harga sebesar Rp. 15.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun. Berapa angsuran perbulan yang harus dibayarkan nasabah X ?

Jangka Waktu Pertahun	Margin	Adm	Margin Keuntungan/Pertahun = (Margin + Adm)
1 Tahun	12,5%	2,29%	14,79%
2 Tahun	12,5%	1,22%	13,72%
3 Tahun	12,5%	0,81%	13,31%
4 Tahun	12,5%	0,62%	13,12%
5 Tahun	12,5%	0,49%	12,99%
10 Tahun	12,5%	0,25%	12,75%

Rumus menghitung angsuran pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan metode perhitungan margin *annuitas*:

Di mana Angsuran (k) =

APPB (k) = Harga Pokok (k) =

$$\left(\frac{(1+(MRJ/12))^{(k-1)}}{(1+(MRJ/12))^{(JWK)-1}} \right) X PLFNDX (MRJ/12)$$

$$\text{AMPB}(k) = \text{MarginKeuntungan}(k) = \left(\frac{(1 + (MRJ/12))^{(JWK)}}{(1 + (MRJ/12))^{(k-1)}} \right) -$$

1 X Harga Pokok (k)

Untuk mengetahui angsuran perbulannya, maka:

$$\left(\frac{(1 + (13,31\%:12))^{(1-1)}}{(1 + (13,31\%:12))^{(36)} - 1} \right) \times 15.000.000 \times (13,31\%:12)$$

$$\left(\frac{(1 + 0,0110916667)^{(1-1)}}{(1 + 0,0110916667)^{(36)} - 1} \right) \times 15.000.000 \times 0,0110916667$$

$$\left(\frac{1}{0,4875073351} \right) \times 15.000.000 \times 0,011091667 = \text{Rp. } 341.276,92$$

$$\left(\frac{(1 + 0,011091667)^{(36)}}{(1 + 0,011091667)^{(1-1)} - 1} - 1 \right) \times 341.276,92$$

$$\left(\frac{1,4875073351}{1} - 1 \right) \times 341.276,92 = \text{Rp. } 166.375,00$$

Harga Pokok + Margin Keuntungan:

$$\text{Rp. } 341.276,92 + \text{Rp. } 166.375,00 = \text{Rp. } 507.651,92$$

Total angsuran pebulannya = Rp. 507.651,92

Bulan	Margin Keuntungan	Harga Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
0	0	0	0	Rp. 15.000.000,00
1	Rp. 166.375,00	Rp. 341.276,92	Rp. 507.651,92	Rp. 14.658.723,

				08
2	Rp. 162.589,67	Rp. 345.062,25	Rp. 507.651,92	Rp. 14.313.660, 84
3	Rp. 158.762,35	Rp. 348.889,56	Rp. 507.651,92	Rp. 13.964.771, 27
4	Rp. 154.892,59	Rp. 352.759,33	Rp. 507.651,92	Rp. 13.612.011, 94
5	Rp. 150.979,90	Rp. 356.672,02	Rp. 507.651,92	Rp. 13.255.339, 92
6	Rp. 147.023,81	Rp. 360.628,11	Rp. 507.651,92	Rp. 12.894.711, 82
7	Rp. 143.023,85	Rp. 364.628,07	Rp. 507.651,92	Rp. 12.530.083, 75
8	Rp. 138.979,51	Rp. 368.672,41	Rp. 507.651,92	Rp. 12.161.411, 34

9	Rp. 134890,32	Rp. 372.761,60	Rp. 507.651,92	Rp. 11.788.649, 74
10	Rp. 130.755,77	Rp. 376.896,14	Rp. 507.651,92	Rp. 11.411.753, 60
11	Rp. 126.575,37	Rp. 381.076,55	Rp. 507.651,92	Rp. 11.030.677, 05
12	Rp. 122.348,59	Rp. 385.303,32	Rp. 507.651,92	Rp. 10.645.373, 72
13	Rp. 118.074,94	Rp. 389.576,98	Rp. 507.651,92	Rp. 10.255.796, 74
14	Rp. 113.753,88	Rp. 393.898,04	Rp. 507.651,92	Rp. 9.861.898,7 1
15	Rp. 109.384,89	Rp. 398.267,02	Rp. 507.651,92	Rp. 9.463.631,6 8
16	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.

	104.967,45	402.684,47	507.651,92	9.060.947,2 1
17	Rp. 100.501,01	Rp. 407.150,91	Rp. 507.651,92	Rp. 8.653.796,3 0
18	Rp. 95.985,02	Rp. 411.666,89	Rp. 507.651,92	Rp. 8.242.129,4 1
19	Rp. 91.418,95	Rp. 416.232,97	Rp. 507.651,92	Rp. 7.825.896,4 4
20	Rp. 86.802,23	Rp. 420.849,68	Rp. 507.651,92	Rp. 7.405.046,7 6
21	Rp. 82.134,31	Rp. 425.517,61	Rp. 507.651,92	Rp. 6.979.529,1 5
22	Rp. 77.414,61	Rp. 430.237,31	Rp. 507.651,92	Rp. 6.549.291,8 4
23	Rp. 72.642,56	Rp. 435.009,36	Rp. 507.651,92	Rp. 6.114.282,4

				9
24	Rp. 67.817,58	Rp. 439.834,33	Rp. 507.651,92	Rp. 5.674.448,1 5
25	Rp. 62.939,09	Rp. 444.712,83	Rp. 507.651,92	Rp. 5.229.735,3 2
26	Rp. 58.006,48	Rp. 449.645,44	Rp. 507.651,92	Rp. 4.780.089,8 9
27	Rp. 53.019,16	Rp. 454.632,75	Rp. 507.651,92	Rp. 4.325.457,1 3
28	Rp. 47.976,53	Rp. 459.675,39	Rp. 507.651,92	Rp. 3.865.781,7 4
29	Rp. 42.877,96	Rp. 464.773,96	Rp. 507.651,92	Rp. 3.401.007,7 9
30	Rp. 37.722,84	Rp. 469.929,07	Rp. 507.651,92	Rp. 2.931.078,7 2

31	Rp. 32.510,55	Rp. 475.141,37	Rp. 507.651,92	Rp. 2.455.937,3 5
32	Rp. 27.240,44	Rp.480.411, 48	Rp. 507.651,92	Rp. 1.975.525,8 7
33	Rp. 21.911,87	Rp. 485.740,04	Rp. 507.651,92	Rp. 1.489.785,8 2
34	Rp. 16.524,21	Rp. 491.127,71	Rp. 507.651,92	Rp. 998.658,12
35	Rp. 11.076,78	Rp. 496.575,13	Rp. 507.651,92	Rp.502.082, 98
36	Rp. 5.568,94	Rp. 502.082,98	Rp. 507.651,92	Rp. 0,00
Tota l	Rp. 3.275.469, 03	Rp. 15.000.000	Rp. 18.275.469, 03	

Penentuan margin *murabahah* akan berpengaruh terhadap harga jual *murabahah*, oleh karena itu penetapan *margin murabahah* merupakan faktor yang sangat penting agar terciptanya harga jual

yang adil bagi kedua belah pihak antara bank dan nasabah. Harga jual yang mendorong kemaslahatan bank tetapi tidak mendzalimi nasabah.

Berdasarkan simulasi pembiayaan yang dipraktikkan pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang membuktikan bahwa perbankan syariah dapat berkembang di era yang telah menjamurnya bank konvensional dengan sistem bunganya maka akan mampu bersaing nantinya di dunia perbankan saat ini. Hal tersebut didukung oleh adanya akad *murabahah* dengan metode jual beli barang yang disyariatkan oleh agama islam serta jauh dari riba. dalam perhitungan margin juga cukup terlihat jelas bahwa akad tersebut mengandung unsur transparan dan memudahkan nasabah dalam memenuhi keinginan atau kebutuhan konsumtif mereka.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang penulis uraikan diatas mengenai penetapan margin pembiayaan iB multiguna di bank Jateng syariah KCPS magelang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank Jateng Syariah, nasabah diminta untuk mengisi form untuk pembiayaan yang diinginkan, setelah itu bank akan melakukan beberapa tahap untuk menganalisa calon nasabah melalui *Bi-Checking* dan Survey Jaminan. Bank akan melanjutkan tahap selanjutnya yaitu pembahasan mengenai angsuran, Jika nasabah setuju dan bank setuju dengan pembiayaan yang di mohonkan oleh nasabah pihak adminisitrasi akan melakukan pengecekan ulang, mengenai pembiayaan tersebut dengan tujuan agar nasabah ingat dengan semua yang telah disepakati. Tahap terakhir adalah penutupan akad dengan dibacakannya doa oleh pihak adminisitrasi dengan disertai tanda tangan dari calon nasabah (Suami-Istri).
2. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat beberapa *alternative* yang digunakan untuk menghitung margin pembiayaan, jika di bank konvensional bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga diartikan sebagai harga yang harus

dibayar oleh nasabah kepada bank karena nasabah tersebut memperoleh pinjaman dari bank. Mengenai pembiayaan jual beli *murabahah*, syariah menetapkan adanya suatu margin keuntungan yaitu jumlah uang sebagai keuntungan pihak bank atas adanya perjanjian pembiayaan yang harus dibayar nasabah sesuai dengan jadwal pembayaran. Margin keuntungan merupakan faktor penentu dalam transaksi *murabahah*, karena *murabahah* itu sendiri adalah penjualan suatu barang dengan harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Metode penetapan margin keuntungan *murabahah* pada Bank Jateng Syariah KCPS Magelang telah sesuai dengan syariah. Metode penetapan margin keuntungan yang digunakan oleh Bank Jateng Syariah KCPS Magelang adalah metode margin keuntungan *annuitas* yang telah dihalalkan oleh MUI sesuai dengan Fatwa DSN MUI nomor 84/DSNMUI/XII/2012 tanggal 21 Desember 2012 tentang Metode Pengakuan Pendapatan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Berdasarkan hasil penelitian penulis, maka dapat disimpulkan bahwa margin anuitas merupakan suatu rangkaian pembayaran yang jumlahnya tetap, dan harus dibayarkan pada tiap akhir periode dengan jangka waktu yang sama untuk sejumlah tahun tertentu, dan didalamnya sudah terhitung pelunasan pinjaman dan uangnya.

- a. Keunggulan metode penetapan margin anuitas:
 - 1) Angsuran bulanan tetap
 - 2) Perhitungan bunga secara fair
- b. Kekurangan metode penetapan margin anuitas:
 - 1) Perhitungannya rumit, harus menggunakan *software* untuk mengetahuinya

B. SARAN

Adapun saran-saran yang dapat penulis berikan, sebagai berikut:

1. Diharapkan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang tetap konsisten dalam menerapkan prinsip transparan (keterbukaan) kepada nasabah terutama dalam hal pembiayaan yaitu berupa penyampaian harga pokok dan marginnya.
2. Diharapkan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang dapat mempertahankan nasabah yang masih ada dan dapat menambah jumlah nasabah sebanyak mungkin dengan senantiasa memberikan pelayanan terbaik, serta menunjukkan kepada nasabah bahwa Bank Jateng Syariah KCPS Magelang telah mengaplikasikan operasional secara syariah.
3. Melakukan upaya sosialisasi yang lebih intensif mengenai produk pembiayaan murabahah karena sangat membantu bagi nasabah yang membutuhkan pembiayaan dengan margin pembiayaan yang sangat kompetitif.

DAFTAR PUSTAKA

- Khotibul Umam, Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers 2016.
- M. Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani Press 2001.
- Ikatan Bankir Indonesia, Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2014.
- Kasmir, Manajemen Perbankan, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2012.
- Dwino Koesen, Mempertegas Peran Da'I Dalam Pembangunan Ekonomi Syari'ah, Jakarta: Raja Grafindo 2009.
- Ida Bagoes Mantra, Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial, Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2004.
- Sugiyono, Metode Penelitian Manajemen, Bandung: Alfabeta 2014.
- Wahyu Purhantara, Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis, Yogyakarta: Graha Ilmu 2010.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D, Bandung: ALFABETA 2011.
- Ahmad Tanzeh, Metodologi Penelitian Praktis, Yogyakarta: Teras 2011.
- Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers 2014.
- Ismail, Perbankan Syariah, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP 2011.
- Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi, Jakarta: Bumi Aksara 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP 2014.

Asiyah dan Binti Nur, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Yogyakarta: Teras 2014.

Akhmad Mujahidin, Hukum Perbankan Syariah, Jakarta: Rajawali Pers 2016.

Tim Redaksi Pokus Media, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Bandung: Pokosmedia 2008.

Darsono Ali Sakti dkk, Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia, Depok: Rajawali Pers 2017.

Imam Mustofa, Fiqh Muamalah Kontemporer Jakarta: Raja Grafindo Persada 2016.

Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika 2013.

Adiwarman A. Karim, Bank Islam, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2010.

Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti 2005.

Wirdyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, Jakarta: Kencana 2005.

O.P.S Simorangkir, Pengantar Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank, Bogor: Ghalia Indonesia 2004.

Ibn. Ruysd, Bidayatul Mujtahid, Semarang: Asy-Syifa 1990.

H.R Daeng Naja, Akad Bank Syariah, Yogyakarta: Pustaka Yustisia 2011.

M. Fuad Abdul Baqi, Ensiklopedia Hadits, Jakarta: Ummul Qura 2013.

Abu Abdullah Muhammad, Kitab At-Tijarah, Bogor: Pustaka Ibnu Katsir 2006.

Sri Nurhayati dan Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, Jakarta: Salemba Empat 2013.

Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers 2015.

Wiroso, Jual Beli Murabahah, Yogyakarta: UII Press 2005.

Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis: Fiqih dan Keuangan, Depok: PT Raja Grafindo Persada 2017.

Wawancara dengan Hari Kurniawan Ka. Unit Pemasaran Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

Wawancara dengan Yogawati Yuli Widyaning Pimpinan Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

File Dokumen Bank Jateng Syariah KCPS Magelang.

SK Bank Jateng dari OJK.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

www.bankjateng.co.id/tentang-kami/profil/tentang-perusahaan/


<https://almanhaj.or.id>

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

A. Blanko Permohonan Pembiayaan iB Multiguna Bank Jateng Syariah KCPS Magelang

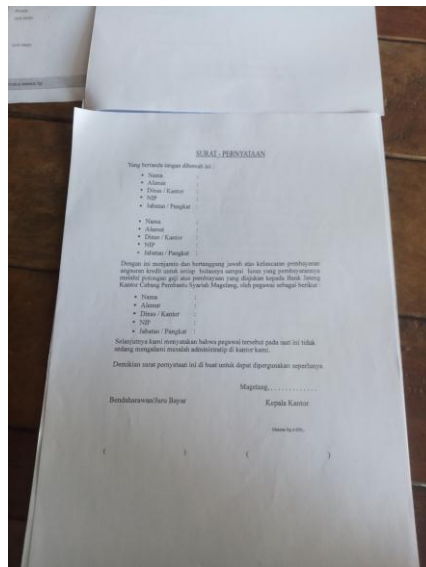
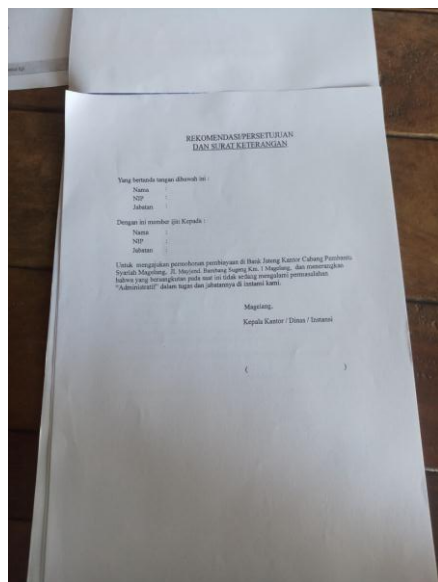
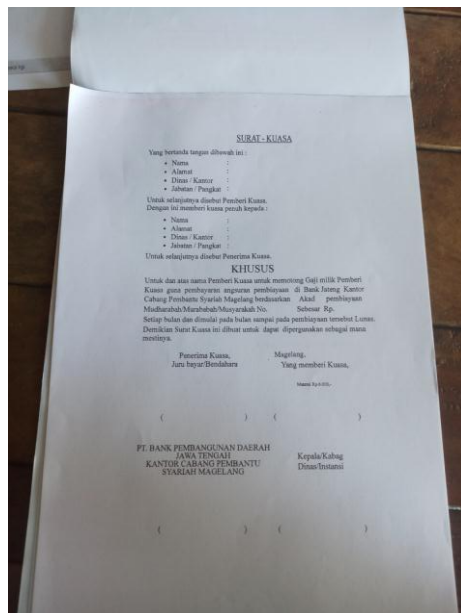
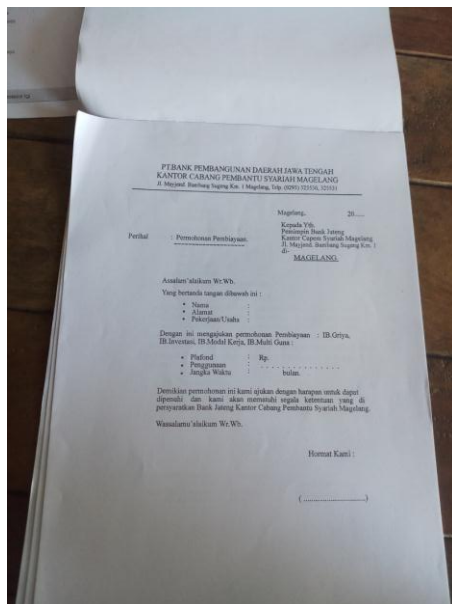


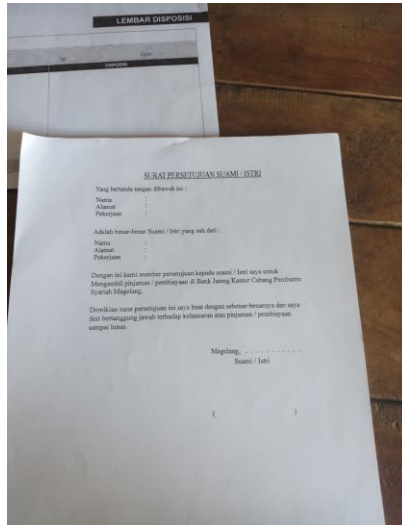
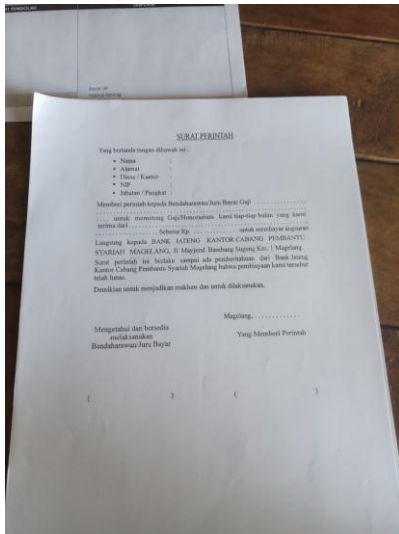
Bank Jateng
SYARIAH

LEMBAR DISPOSISI

Naskah dari :			
Perihal :			
Nomor :	Tgl :	Kode :	
UNIT PENGOLAH		DISPOSISI	
Proses :			
Unit Kerja :			
Unit Kerja :			
Unit Kerja :			
Hari ini selesai Tgl :		Paraf UP : Nama Terang :	

[illegible]





B. Melakukan Pengecekan Kelengkapan Data Nasabah yang Mengajukan Permohonan Pembiayaan



C. Foto Bersama



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

Nama	: Akbar Kurnianto
Tempat, tanggal lahir	: Jakarta, 28 April 1998
Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Islam
Status	: Belum Menikah
Alamat	: Cipulir Rt 01 / Rw 06 Nomor.07, Kel. Cipulir, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
No. Phone	: 088215375968

B. DATA PENDIDIKAN

1. Pendidikan Formal
 - a. Tahun 2004 – 2010 : SD Negeri 10 Petang Jakarta
 - b. Tahun 2010 – 2013 : SMP Negeri 271 Jakarta Barat
 - c. Tahun 2013 – 2016 : SMA Negeri 108 Jakarta Selatan